*Ksur dritt fundamentali tgawdija proprjeta`*

*Liġijiet tal-kera*

# FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

# (SEDE KOSTITUZZJONALI)

**IMĦALLEF**

**ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.**

**ILLUM, 12 ta' Marzu 2024**

**Rikors Kost. Nru. 209/2022 GM**

**Anthony Schembri (K.I nru. 302154M) u martu**
**Therese Schembri (K.I nru. 334059M)**

**vs**

**L-Avukat tal-Istat; u**
**John Schembri (K.I. nru. 33464M) għal kull interess li jista' jkollu**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Anthony Schembri et li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

1. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjetà ossia l-appartament internament bin-numru 1, Greenspot , Triq Emanuele Stivala, Rabat (Malta) (Dok. A).

2. L-inkwilin ilu jokkupa l-fond surriferit għal żimien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Għalhekk l-intimat baqa' jgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u jħallsu kera baxxa immens, illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, spċejalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaċi ġġib fis-suq miftuħ.

4. Huwa stat ta' fatt illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-anqas qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ta’ d-dritt lill-intimati li jibqgħu jgħixu fil-fond suriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibli jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilin għall-perjodu indefinit.

5. B'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond. Għaldaqstant ġew privati mill-proprjeta' tagħhom bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

6. Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f’Malta f’dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

7. Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittijiet tagħhom gew miksura ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandhom dritt jirċievu kumpens, stante illi ġew privata, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba 1-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom l-appartament internament bin-numru 1, Greenspot, Triq Emanuele Stivala, Rabat (Malta) bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (1-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta);

2. Tiddikjara u Tiddeéiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti;

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-lstat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati;

5. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi:

**1.** Fl-ewwel lok, ir-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-kirja tal-fond 1, Greenspot, Triq Emanuele Stivala, ir-Rabat (Malta);

**2.** Ir-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova wkoll li l-fond in kwistjoni huwa tassew soġġett għal kirja protetta skont il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

**3.** L-ewwel talba li jinsab ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem** ma tistax tintlaqa' għal kull perjodu qabel it-**30 t'April 1987**, u dan in vista ta' dak stipulat fl-**Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta**;

**4.** Fl-istess vena wkoll, it-talba għal sejbien ta' ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea** ma tistax tintlaqa' għal kull perjodu wara li r-rikorrenti żvestew lilhom nfushom minn dak it-titolu, jekk inhu l-każ;

**5.** Bla ħsara għall-premess, l-esponenti jirrispinġi tali allegazzjoni ta' ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea** bħala infondata fil-fatt u fid-dritt. L-esponent jirrileva f'dan ir-rigward li l-**artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** kif ukoll l-**artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili** li daħal fis-seħħ permezz l-**Att X tal-2009** huma: (i) legali għax joperaw taħt qafas legali; (ii) għandhom għan leġittimu u ċoè l-akkomodazzjoni soċjali; (iii) huma proporzjonali fis-sens li joħolqu bilanċ ġust bejn dan l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien;

**6.** Proprju dwar il-proporzjonalità tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-esponent jeċċepixxi li anke qabel id-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**; l-Ordinanza innifisha kienet tinkludi diversi dispożizzjonijiet li joħolqu din il-proporzjonalità:

- l-**artikoli 4, 8 u 9** jipprovdu għal ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jitlobu li jieħdu l-pussess lura tal-fond mikri;

- l-**artikoli 5, 6, 7** jipprovdu għal ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jgħollu l-kera;

-	apparti dan jingħad ukoll li li bis-saħħa tal-**Att X tal-2009** kif emendat bl-**Att V tal-2010**, mill-1 ta' Jannar 2013 il-valur tal-kera kienet bdiet togħla kull tliet snin skont l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta)**;

u għalhekk l-ewwel talba, u kull talba konsegwenzjali marbuta magħha, għandha tiġi miċħuda;

**7.** Kemm-il darba r-rikorrenti kellhom dawn ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom biex jawmentaw l-kirja jew biex jiżgumbraw lill-inkwilin u huma traskuraw milli jikkawtelaw dawn id-drittijiet tagħhom, dan mhu b'konsegwenza ta' ħadd aktar ħlief tagħhom stess. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom meta kienu huma stess li naqsu milli jħaddmu r-rimedji ordinarji li kienu disponibbli għalihom;

**8.** Rigward it-tieni u r-raba' talbiet, jekk għas-saħħa tal-argument kellu jinstab li saret leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti r-rimedju li tista' tagħti din l-Onorabbli Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili;

**9.** Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Rat ir-Risposta ta' John Schembri li permezz tagħha eċċepixxa illi :

Il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li bl-operazzjonijiet tal-'Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini' ossija l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att X tal-2009 qed jagħtu drittijiet lill-esponenti fuq il-fond residenzjali cioe' l-appartament internament bin-numru 1 'Greenspot' Triq Emanuel Stivala Rabat (Malta) b'liema drittijiet, dejjem skont ir-rikorrenti, qed jiġu miksura d-drittijiet fundamentali ta' tagħhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

1. In linea preliminari huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux ċittadin privat, l-esponenti ma għandux 'locus standi judicii' stante li ma tistax jiġi meqjus bħala leġttimarju kontradittur, u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;

2. Ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qed biss jipprevalixxi ruħu minn dispożizzjonijiet leġiżlattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua ċittadini privata u b'hekk ma jistax jkun misjub li kiser xi drittijiet ta' terzi u di piu' jekk ir-rikorrenti sofrew xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom din ma tista' qatt tkun akkollata fil-konfront tal-esponenti u għalhekk għandu jiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

3. Ukoll in linea preliminari u bla ħsara għas-sueċċepit, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-l ta' Ġunju 2021 (ferm qabel il-preżentata tal-kawża de quo, cioe' 22 ta' Novembru 2021) u 1-emendi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A, il-liġi ġià qed

tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li tista’ tkun ġarrab ir-rikorrenti. Illi tajjeb ikun attenat li kontemporanjament mar-rikors de quo r-rikorrenti ġià ntavolaw rikors sabiex jivvantaw ruħhom minn rimedji ordinarju provdut taħt l-istess Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema rimedji huma maħsuba għal sitwazzjonijiet bħal dawk ta' żieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti (rikors numru 1048/2021 LC fl-ismijiet Schembri Anthony Et vs Schembri John). Għalhekk permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-esponenti John Schembri jimmerita li jibqa’ jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Subordinarjament u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qed bil-qawwa kollha jirrespinġi l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfodati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:

4. L-esponenti għandu titolu validu ta' kera u dan kif ser ikun pruvat fil-mori tal-kawża.

5. Ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxix teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjeta’ iżda tikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjeta’ fil-parametri tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

6. Bla ħsara għas-surreferit, l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponenti jirrileva illi skont il-proviso tal-istess Artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta’ skont l-interess ġenerali.

7. Ma huwiex minnu li r-rikorrenti qed jiġu mmċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta’ tagħhom u dan stante li huma dejjem jistgħu jirċievu l-kera tal-fond de quo agitur.

8. F'kull u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandu jbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, għaliex ma jistax jkun ikkastigat talli sempliċiment kien issegwi u tottempora ruħu mal-kirja kuntrattwali diġa’ stabbilita.

9. Dwar il-lanjanza tar-rikorrenti relatat mal-kwantum tal-kera allaċjat mal-fond de quo agitur tajjeb jingħad li l-Artikolu 1531ċ tal-Kodiċi Ċivili l-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta kien jipprospetta ġia’ mekkaniżmu idoneju u xieraq ta' kumpens ferm qabel introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

10. Di piu’, kif diġa’ aċċenat aktar ‘il fuq, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A ġie introdott mekkaniżmu ulterjuri u dan sabiex iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-partijiet soġġetti għal kuntratt ta' kirja, bħal dik in deżamina. Tajjeb ikun aċċennat ukoll li l-Att XXIV tal-2021 jagħti wkoll diskrezzjoni wiesgħa l-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jieħu dawk id-

deċiżjonijiet opportuni kemm-il darba l-esponenti ma jkollhomx dritt għall-protezzjoni tal-liġi.

11. Kieku huwa minnu li l-kirja tal-fond de quo aġitur tasal biex tinibixxi r-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta' kif qed jivvantaw l-istess rikorrenti, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni li kull kirja għal żmien indefinit tkun tista' tiġi tterminata mis-sid unilateralment u b'hekk eluf ta' nies isibu ruħhom mingħajr ebda saqaf fuq rashom u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda dispożizzjoni tal-liġi viġenti.

12. Peress li 1-prinċipju ben stabbilit mill-Qrati nostrana, kif ukoll mid-Dritt Ċivili, cioe' dak tal-pacta sunt servanda, r-rikorrenti kienu ben konsapevoli minn din il-kirja u b'hekk ir-rikorrenti għandhom l-obbligu li jirrispettaw l-kirja kif hija fil-preżent.

13. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi leżjoni ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti, l-esponenti ma għandux jkun l-vittma ta' deċiżjoni tal-Istat, u b'hekk id-dikjarazzjoni tal-ksur u/jew l-ħlas ta' danni da parte tal-Istat għandu jkun suffiċjenti, u l-esponenti John Schembri b'hekk jimmerita li jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ma jkunx hemm lok għal rimedji oħra kif kontemplati mir-rikorrenti.

Rat li b'verbal tagħha tal-14 ta' Marzu 2023 ħatret lill-Perit Konrad Xuereb sabiex jistabilixxi l-valur kummerċjali u dak lokatizju tal-fond *de quo* mit-12 ta' Ġunju 2002 sa Mejju 2021 u kull ħames snin.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit tekniku minnha maħtura ppreżentat fis-17 ta' April 2023.[2]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

Rat l-atti kollha tal-każ.

## Fatti

Ir-rikorrenti huma sidien tal-appartament numru 1, Greenspot, Triq Emanuele Stivala, Rabat Malta li huwa parti minn blokka li huma bnew wara li permezz ta'

[1] Fol 40
[2] Fol 43

kuntratt tat-12 ta' Ġunju 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela akkwistaw id-dar li fiha kien hemm għaddejja l-kirja tal-intimat Schembri, waqqgħuha u żviluppawha fl-imsemmija blokka.

Il-kirja tal-intimat Schembri ilha għaddejja għal snin twal taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Illum il-ġurnata l-kera mħallsa hija ta' €205.65 fis-sena.

Ir-rikorrenti fetħu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (numru 1048/21LC) fil-bidu tas-sena 2022 sabiex tiġi riveduta l-kera.

**Titlu**

Mid-dokumenti esebiti mir-rikorrenti, jirriżulta li tassew għandhom dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża.

**L-ewwel, it-tieni, ir-raba', it-tmien eċċezzjoni tal-intimat Schembri: Mhux il-leġittimu kuntradittur, huwa biss inkwilin b'kirja valida**

Huwa kkonsolidat fil-ġurisprudenza li l-inkwilin huwa leġittimarju passiv validu fi proċeduri bħal dawn iżda ma jbatix spejjeż.

**Rimedju Ordinarju**

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tas-seba' eċċezzjoni tiegħu u l-intimat Schembri permezz tat-tielet u l-għaxar eċċezzjoni tiegħu, jissottomettu li r-rikorrenti kellhom rimedju disponibbli u dan taħt il-liġi ordinarja (Art. 1531Ċ tal-Kap 16 u Art. xv 4A tal-Kap 69) li jiffakoltizzaw li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni. Tabilħaqq wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV.2021 hemm rimedju alternattiv li joħloq bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal

saħansitra għat-tmiem tal-kirja iżda dan ma jistax jingħad għas-sitwazzjoni legali antecedenti.

Ir-rata ta' kera ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera *de quo agitur* m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`.

Din l-eċċezzjoni għalhekk hija valida biss sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

***Pacta sunt servanda***

L-intimat Schembri jeċepixxi permezz tat-tnax-il eċċezzjoni tiegħu illi r-rikorrenti kienu jafu b'din il-kirja meta akkwistaw il-fond a u għalhekk għandha tiġi rispettata. Imma r-rikorrenti mhux qed jipprovaw iwaqqgħu jew ma jonorawx il-ftehim lokatizzju li kien hemm; anzi qed jilmentaw mill-interferenza statali li b'liġi sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tagħhom b'kundizzjoni tal-kirja mposta fuqhom. Madankollu, dan il-fatt waħdu ma jġibx awtomatikament miegħu r-rinunzja tad-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta' tagħhom. Meta daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi, is-sidien ta' proprjetajiet fl-istess qagħda tar-rikorrenti jew u l-awturi tagħhom sabu ruħhom b'idejhom marbutin u l-unika "għażla" (jekk tista' ssejħilha hekk) li kellhom kienet li jissottomettu ruħhom għal-liġi.

Madankollu, minħabba l-emendi fil-liġi, l-awturi tar-rikorrenti, u r-rikorrenti ma kellhom ebda rimedju taħt il-liġi ordinarja li seta' jaġevolahom fid-drittijiet tagħhom ta' sidien ħlief bil-ftuħ ta' kawża quddiem Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali proprju sabiex tiġi attakata dik l-istess liġi, kif proprju qed isir illum.

Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.

**Indħil permessibbli bħala miżura soċjali**

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi in kwistjoni hi valida għaliex hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Filwaqt li dan huwa minnu, il-liġi tibqa' soġġetta għall-prinċipju tal-proporzjonalita`. Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.
(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.
(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

M'hemmx dubju li l-liġi *de quo* tissodisfa l-ewwel żewġ elementi. Mhux l-istess iżda jista' jingħad dwar it-tielet element.

**Bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku**

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."

Għalhekk il-Protokoll jawtorizza ndħil fit-tgawdija tal-proprjeta` fl-interess pubbliku. Iżda safejn jista' jasal dan l-indħil? Fejn jitqiegħed is-sinjal l-aħmar? L-Intimat schembri permezz tal-ħames u s-seba' eċċezzjoni tiegħu jgħid li m'hemmx teħid forzuż jew obbligatorju tal-propjeta'. Il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku. Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv,[3] billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita` tal-indħil tal-Istat fil-liberta` tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji la tkun arbitrarja u l-anqas imprevedibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[4]

[3] James & Others, Amato Gauci v. Malta.
[4] Immobiliare Saffi v Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151; Attard & Zammit Cassar v Malta, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015.

Kif inhu paċifikament stabbilit, il-proporzjon m'għandux ikun mal-valur tal-kirjiet fis-suq ħieles, imma mal-valur tagħhom tenut kont tal-interess soċjali. Ġaladarba l-obbligu tal-Istat huwa li jżomm bilanċ bejn l-interess privat ta' massimazzjoni tal-isfruttament tal-proprjeta` privata u l-ħtieġa tal-Istat li jipprovdi l-akkomodazzjoni soċjali, loġikament il-kumpens li tipprovdi Qorti f'Sede Kostituzzjonali m'għandux ikun allaċċjat mas-suq ħieles, imma jrid ikun ittemperat skont dan il-bilanċ.

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

**Likwidazzjoni tal-kumpens**

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €160,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 2002 sa 2021 tela' minn €1,841 għal €4,323.

Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropeja, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[5] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil.[6]

---

[5] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 Prim'Awla – JZM.
[6] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – Qorti Kostituzzjonali.

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropeja, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal disgħa u għoxrin elf ewro (€29,000). Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

| MIS-SENA | SAS-SENA | VALUR LOKATIZZJU | KERA MĦALLSA |
|---|---|---|---|
| 2002 | 2006 | (€1,841 x 5) **€9,205** | (€198[7] x 5) = **€990** |
| 2007 | 2011 | (€3,151 x 5) **€15,755** | (€198 x 5) = **€990** |
| | | | 2012-2014 |
| 2012 | 2016 | (€2,994 x 5) **€14,970** | (€185 x 3) = **€555** |
| | | | 2015-2016 |
| | | | (€192.69 x 2) = **€385.38** |
| 2017 | 2021 | (€4,323 x 5) **€21,615** | 2017 = **€192.69** |
| | | | 2018-2020 |
| | | | (€198.74 x 3) = **€596.22** |
| | | | 2021 = **€205.65** |
| TOTAL | | **€61,545** | **€3,914.94** |

€61,545 - €3,914.94 = €57,630.06

€57,630.06- 35% = €37,459.54

€37,459.54- 20% = €29,967.63 – **€29,000**

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €500.

---

[7] Lm85 – a fol. 4.

***Decide***

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021, inkluż l-Art. 3 tal-istess Kapitlu u minħabba l-Att X tal-2009, ġew miksura d-drittijiet tar-rikorrenti kif imħarsa bl-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) għall-perjodu bejn 2002 - 2021.

(3) Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens tad-danni li l-imsemmi ksur ikkawża lir-rikorrenti bejn 2002 – 2021.

(4) Tilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba billi tillikwida l-kumpens fis-somma ta' disgħa u għoxrin elf ewro (€29,000) bħala danni pekunjarji u ħames mitt ewro (€500) bħala danni mhux pekunjarji u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens, bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA