FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 12 ta' Marzu 2024

Rikors Kost. Nru. 575/2022 GM

Doris Grech (K.I nru. 597943(M))

vs

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Doris Grech li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

1. Ir-rikorrenti hija s-sid tal-fond, 59, St Francis, Tomna Lane, San Ġwann (Dok. 'A').

2. Dan il-fond kien okkupat għal żmien twil minn ċertu Vincent u Carmen Attard Flores (li ħarġu mill-fond nhar it-28 ta' Ottubru 2020 (Dok. 'B')), taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi li beda qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju 1995 (Dok. 'C').

3. Mal-iskadenza tal-konċessjoni emfitewtika temporanja, it-titolu ta' sub-enfitewsi temporanja fl-2004 ikkonvertiet ruħha f'waħda ta' lokazzjoni perpetwa li tiżdied biss ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. Għalhekk l-inkwilini bdew igawdu kirja sfurzata (meta l-ftehim kien ta' konċessjoni temporanja) minn fuq is-sid, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, b'kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat il-kera li l-proprjetà kapaċi ġġib fis-suq miftuħ.

5. Huwa stat ta' fatt illi l-Att XXIII tal-1979, ta d-dritt lill-inkwilini jibqgħu jgħixu fil-fond surriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm 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, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, milħuq bejn il-partijiet kontraenti oriġinali.

6. B'dan il-mod, ir-rikorrenti ġiet mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha, mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawża tal-attriċi u l-inkwilini. Għaldaqstant, ir-rikorrenti ġiet privata mill-proprjeta' tagħha stante illi skont il-prinċipji stabbiliti fil-Konvenzjoni Ewropea, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Liġi domestika, għandhom jkunu suffiċjentement aċċessibli preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005, Amato Gauci vs. Malta Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u aktar riċenti Cauchi vs Malta Application no. 14013/19 deċiża 25 ta' Marzu 2021.

7. 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'dawn l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

8. Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, id-drittijiet tagħha ġew miksura skont l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandu jitħallas kumpens stante illi ġiet privata, mingħajr ma ngħatat kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha u cioe' tal-fond 59, St Francis, Tomna Lane, San Ġwann.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1 Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġew vjolati u/jew qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha stess 59, St Francis, Tomna Lane, San Ġwann u dan b'vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

2. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni.

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

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati.

5. Tagħti dawk ir-rimedji l-oħra kollha meqjusa xierqa.

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

1. Permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qed tallega li Artikolu bl-operazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap. 15B tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-fond bl-indirizz 59, St. Francis, Tomna Lane San Ġwann, ġie leż id-dritt fundamentali tagħha kif sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

2. Ir-rikorrenti trid iġġib prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proċeduri kienet verament imħarsa mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerari u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

4. Ir-rikorrenti ma tistax tilmenta li ġarrbet xi ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħha għal dak il-perjodu li ma kinitx proprjetarja tal-fond soġġett għall-kirja in kwestjoni. Dan qed jingħad ukoll għaliex il-predeċessuri tar-rikorrenti kienu daħlu volontarjament fi ftehim ma' Vincent Attard Flores sabiex il-fond jingħata lilu b'konċessjoni emfitewtika liema konċessjoni ġiet ukoll imġedda matul ż-żmien.

5. Ukoll, kif jindikaw id-dokumenti annessi mar-rikors promotur partikolarment Dok B, ir-rikorrenti kienet kuntenta tikri l-fond in kwistjoni lill-eks inkwilina Carmen Attard Flores tant li b'ittra legali tal-10 ta' Ġunju 2020 ir-rikorrenti talbitha awment fil-kera ammontanti b'kollox għal 5,000 Euro fis-sena (416.66 Euro kull xahar). Ġara iżda li minflok l-eks inkwilina Carmen Attard Flores daħlet li ftehim mar-rikorrenti biex tivvaka mill-fond u tirritorna ċ-ċwievet tal-fond battal jekk ir-rikorrenti tħallas lil Carmen Attard Flores kumpens ta' darba fl-ammont ta' 5,000 Euro. Dan il-ftehim huwa datat 28 ta' Ottubru 2020 li bih il-partijiet għalqu definittivament il-pendenzi kollha bejniethom. Dan ifisser li l-fond mertu tal-kawża ilu fil-pussess tar-rikorrenti għal iktar minn sentejn. Dan kollu għandu jittieħed in konsiderazzjoni mill-Qorti meta tiġi biex tiddeċiedi din il-kawża.

6. Fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Rat li b'verbal tagħha tal-10 ta' Jannar 2023, ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur kummerċjali kif ukoll il-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mill-1987 sal-lum b'intervalli ta' ħames snin.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fit-30 ta' Jannar 2023[2].

Rat l-atti kollha tal-każ.

Fatti

Ir-rikorrenti akkwistat il-fond bin-numru 59, St Francis, Tomna Lane, San Ġwann b'titolu ta' legat mingħand il-ġenituri tagħha, kif ukoll kienet eredi universali tal-

[1] Fol. 28.
[2] Fol. 45.

istess ġenituri flimkien ma' sitt ħutha oħra. Din il-proprjeta' saret tagħha fis-sena 1990 meta ġew neqsin il-ġenituri tagħha.[3]

Permezz ta' skrittura tal-10 ta' Ottubru 1970, l-ante-kawża tar-rikorrenti kkonċeda l-fond in kwistjoni b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja lil Vincent Attard Flores, illum mejjet, bis-subċens annwu u temporanju ta' Lm100 għal sbatax-il sena.[4] Meta skadiet din il-konċessjoni fl-1987, reġgħet iġġeddet għal sbatax-il sena oħra[5] biex b'hekk skadiet fl-2004 u ġiet konvertita f'lokazzjoni perpetwa skont il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-inkwilina Carmen Attard Flores ħarġet mill-fond fit-28 ta' Ottubru 2020[6] u qabel ma ħarġet, il-kera mħallsa kienet ta' Lm200 fis-sena.

Perjodu rilevanti

Is-subenfitewsi temporanja skadiet fis-sena 2004 u għalhekk il-perjodu ta' kumpens għandu jibda minn dak inhar sas-sena 2020 meta l-inkwilina Attard Flores ivvakat il-fond.

Imputet sibi

L-Avukat tal-Istat, permezz ta' parti mir-raba' eċċezzjoni tiegħu, jgħid li r-rikorrent jew l-ante-kawża tagħha minn jeddhom volontarjament għażlu li jagħtu l-fond b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja. Ir-rikorrenti mhix qiegħda tipprova twaqqa' jew ma tonorawx dan il-ftehim; anzi tilmenta mill-interferenza statali li b'liġi sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tiegħu b'kundizzjoni tal-kirja mposti fuqha.

[3] Vide affidavit tar-rikorrenti a fol 49
[4] Dok C a fol 16
[5] Fol 19
[6] Dok B a fol 14

Fil-fehma ta’ din il-Qorti, għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-eżistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni ekonomika tal-proprjeta`, u tgawdija paċifika tal-istess, b’riflessjonijiet ta’ natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. 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.

L-eċċezzjoni ta’ ndħil 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 Ewropeja:

(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 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? Il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja 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,[7] 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 lanqas 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.[8]

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

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

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' €210,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 2004 sa 2020 tela' minn €1,788 għal €4,598.

Fid-deċiżjoni riċenti 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[9] 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 għal perjodu twil.[10]

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 dsatax-il elf ewro (€19,000). Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

[9] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 Prim'Awla – Onor. Imħallef Joseph Zammit McKeon.
[10] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – Qorti Kostituzzjonali.

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA
2004	2006	(€1,788 x 3) **€5,364**	(€466 x 3) = **€1,398**
2007	2011	(€2,450 x 5) **€12,250**	(€466 x 5) = **€2,330**
2012	2016	(€3,356 x 5) **€16,780**	(€466 x 5) = **€2,330**
2017	2020	(€4,598 x 4) **€18,392**	(€466 x 4) = **€1,864**
TOTAL		**€52,786**	**€14,446**

€52,786 - €14,446 = €38,340

€38,340- 35% = €24,921

€24,921- 20% = €19,936.80 = **€19,000**

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 li għandha tinqasam skont l-ishma rispettivi tal-partijiet.

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 u t-tieni talba limitatament għall-perjodu bejn 2004 – 2020.

(3) Tilqa' t-tielet u r-raba' talba billi tillikwida l-kumpens fis-somma ta' dsatax-il elf ewro (€19,000) danni pekunarji u ħames mitt ewro (€500) danni mhux pekunjarji; tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tal-istess; u tikkundannah iħallas l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali tat-8% mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

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

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA