**FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**

**(SEDE KOSTITUZZJONALI)**

**IMĦALLEF**

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

**ILLUM, 15 ta' OTTUBRU 2024**

**Rikors Kost. Nru. 537/2021 GM**

**Wilhelmina Sottile Attard (ID867549M)**

**vs**

**Avukat tal-Istat**

**Caroline Curmi (ID0171762M)**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Wilhelmina Sottile Attard li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

i. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja unika tal-fond 3, Pjazza Tal-Lunzjata, Sliema li hija wirtet minghand ommha li mietet fit-23 ta' Lulju 2017, kif jirrizulta mill-att hawn anness bhala Dok. A, fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia u datat 26 t' Awissu 2020.

ii. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat.

iii. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Caroline Curmi u lil missierha sa' mill-1 ta' Settembru 1988 bir-rata misera ta' LM350. i.e €815.28, fis-sena u joghla kull hmistax-il sena skond l-oghli tal-hajja, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, u llum bil-kera ta' €1594.63 fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti baxxi li jwasslu ghal kera li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq, ghax dan tal-ahhar huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

iv. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnha ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

v. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar, u fil-kaz odjern stante li l-kuntratt ta' lokazzjoni kien fih imsemmi li l-kera toghla skond l-oghli tal-hajja kull hmistax-il sena, lanqas dan l-awment ma kien applikabbli.

vi. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina intimata Curmi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

vii. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell

tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

viii. Illi tant kien hekk li l-istat hass il-htiega li jibdel il-ligi tal-kera permezz tal-Att XXVIII tal-2019.

ix. Illi r-rikorrenti ma kellhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma setghetx zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament hija setghet titlob li tircievi kien dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

**x.** Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.**

xi. Illi galadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' **Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)** u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.**

xii. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland
[GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108**).

xiii. Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

xiv. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.

**xv.** Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

xvi. Illi b'sentenza deciza mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.**

xvii. Illi fil-kawza **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-

rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

xviii. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed issofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimata Caroline Curmi mill-fond de quo.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

I. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Caroline Curmi (K.I.0171762M) ghall-fond 3, Pjazza Tal-Lunzjata, Sliema, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fic-cirkostanzi.

II. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

III. **Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

IV. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, lir-rikorrenti bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

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

Il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jiġu miksura, fil-konfront tar-rikorrenti, d-drittijiet tagħha ssalvagwardjati permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan billi qiegħda tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta', 3, Pjazza tal-Lunzjata, Sliema li tagħha hija s-sid;

L-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:

1. In linea preliminari, stante li din l-azzjoni hi waħda li tfittex li tissalvagwardja u anke tirrimedja allegat ksur tad-drittijiet <u>umani</u> ma huwiex mistħoqq li rrikorrenti tippretendi li għanda tilmenta dwar perjodi qabel ma hija saret sidt il-fond u dan aktar u aktar meta skond Dok B (i) il-kirja oriġinali kienet għall-15-il sena u cioe skadiet nhar l-Ewwel ta' Settembru 2003 u (ii) skond artikolu 2(d) tal-istess Dok B il-kirja kellha tigi mgedda għall-perjodu ta' hmistax-il sena oħra. Konsegwentament għandu jigi pruvat li l-forma mentis tal-antekawża tar-rikorrenti kien li hi ma riditx iggedded l-istess kirja;

2. Subordinament u mingħajr pregudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr pregudizzju għal xulxin;

3. Illi b'referenza għall-ewwel talba u t-tieni talba, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taht il-Liġijiet tal-kera ma jsehhx 'tehid forzuz' jew obbligatorju talproprjeta' izda kontroll biss tal-uzu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

4. Illi dak li gara fil-kaz odjern huwa li l-Istat tramite il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana pero' li baqgħu mpregudikati d-drittijiet tas-sidt qua proprjetarja tal-fond;

5. Illi l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' htigijiet socjali tal-pajjiz u fl-għazla tal-mizuri li għandhom jittiehdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali, specjalment f'każijiet fejn dawk il-mizuri huma tali li jikkontrollaw l-uzu tal-proprjeta' u mhux li jcaħħdu lis-sid mill-proprjeta';

6. Illi tali diskrezzjoni tal-legislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bazi ragjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jishaq li fil-kaz odjern hemm bazi ragjonevoli li tiggustifika 1-promulgazzjoni tal-legislazzjoni li tinsab taht skrutinju fil-kawza odjerna;

7. Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Ligi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-Ligi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' 1-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali;

8. Ulterjorment jigi rilevat illi fi kwalunkwe kaz 1-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkoncedi ebda dritt li Xi hadd jircievi profitt. Inoltre, fil-kaz odjern mill-aspett tal-

proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata (sens wiesgħa u cioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali u mhux sempliciment a bazi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;

9. Illi in kontinwazzjoni mal-punt precedenti, u b'referenza lejn 1-allegazzjoni li huwa impossibli għar-rikorrenti sabiex tiehu 1-propjeta' lura, ormai huwa stabbilit mill-Qrati tagħna, anke fuq skorta ta' sentenzi, li din hi allegazzjoni skoretta. Għaldaqstant din it-talba għanda tiġi michuda;

10. Illi di piu` u bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrenti certament ma tistax tilmenta mill-fatt li 1-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont 1-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma jistghu jitolbu lill-Bord li jirregola 1-Kera, li 1-kera tiġi mizjuda għal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles fis-suq miftuh tal-fond ta' abitazzjoni fl-l ta' Jannar tas-sena li matula tiġi mressqa t-talba għaz-zieda fil-kera. Zieda b'din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wiehed ma jridx jinsa li meta jkun hemm prezenti għanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' gidhom, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq;

10. Illi hekk ukoll, dejjem skont 1-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti tista' titlob li tiehu lura 1-post u ma tigeddidx il-kirja, jekk jigi muri li l-inkwilini ma haqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-lstat. Jigi b'hekk, li b'effett mill-1 ta' Gunju 2021 zgur li ma jistax jingħad li hemm, jekk qatt kien hemm, xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan, l-esponent qiegħed jecepixxi li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddikjara li l-inkwilin ma jistax jistrieh aktar fuq id-dispoiizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jgħixu fil-fond mertu ta' din il-kawza u anqas li issa 1-kirja ser tibqa’ tiggedded b'mod indefinit;

11. Konsegwentament jezisti rimedju u b'referenza lejn it-tielet u r-raba' talba m' għandu jingħata l-ebda kumpens;

12. Illi dejjem mingħajr pregudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kkontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz odjern, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

Rat ir-Risposta ta' Caroline Curmi (ID0171762M) li permezz tagħha wara li ppremettiet illi :

1. Preliminarjament l-azzjoni kif ittentata kontra l-esponenti hija invalida u antikostituzzjonali stante li azzjoni għas-sejba ta’ allegat vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem hija azzjonabbli **biss** kontra l-Istat u ħadd aktar. Għalhekk l-esponenti mhijiex u ma tistax tkun il-leġittima kontradittrici f’din il-kawza u għandha tiġi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju principarjament peress li:

2. Huwa prinċipju ben stabilit fil-ġurisprudenza nostrana kif ukoll Ewropea illi d-drittijiet fundamentali tal-bniedem huma parti mid-dritt pubbliku u bħala tali esperibbli **biss** kontra l-Istat. L-Artikolu 34 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem innifisha huwa skjett meta jgħid illi l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata biss "*kontra ksur **min-naħa ta' wieħed mill-Partijiet Għolja Kontraenti***" (bl-Ingliż "*High Contracting Parties*") cioe` l-Istat;

3. L-esponenti, f'dan ir-rigward, tirreferi wkoll għall-attitudni sfortunata (u bid-dovut rispett, kostituzzjonalment żbaljata) illi l-Qrati Maltin ta' kompetenza kostituzzjonali jidher li bnew tul is-snin u li issa qed tiġi applikata kważi bħala regola ġenerali tal-liġi kostituzzjonali, cioe` l-applikazzjoni ta' liġijiet magħmula għall-proċeduri ċivili, illi huma prettament konnessi mad-dritt privat, għall-kawżi kostituzzjonali illi jirrigwardaw id-dritt pubbliku (ara dak li kellu xi jgħid l-Imħallef Emeritu Giovanni Bonello fl-artikolu tiegħu ppubblikat f'*Id-Dritt Vol XXIX (2019): '**When Civil Law Trumps the Constitutional Court**'*). Għalkemm din l-intenzjoni timmanifesta ruħha mill-bidu sal-aħħar f'certu kawżi u dan anke` bir-rimedji mogħtija fis-sentenzi tal-istess Qrati, l-esponenti sejra tillimita ruħha għal dak applikabbli għall-kawża odjerna cioe` l-inkluzjoni tagħha bħala parti fil-kawża. Kif imsemmi aktar 'il fuq, kawżi kostituzzjonali qegħdin hemmhekk sabiex rikorrent illi jhoss li d-drittijiet tiegħu gew vjolati (mill-Istat) ifittex rimedju effettiv f'Qorti munita b'kompetenza kostituzzjonali sabiex tindaga fuq l-allegata vjolazzjoni (mill-Istat) tad-drittijiet applikabbli u b'hekk għandha tħares lejn jekk fic-cirkostanzi illi taw lok għall-vjolazzjonijiet allegati mill-attrici, **l-Istat** wettaqx xi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. **Kif tista' mela l-attriċi fil-kawża odjerna titlob obiter l-iżgumbrament tal-esponenti?!**

4. Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għal dak kollu li jingħad f'din ir-risposta, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex il-kompetenza li tordna l-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond in kwistjoni, stante li l-limiti tal-kompetenza tagħha jieqfu mal-parametri tal-analizi jekk kienx hemm vjolazzjoni tad-dritt tal-atturi o meno u dan unikament minħabba l-aġir (f'dan il-kaz, promulgazzjoni ta' liġijiet) tal-Istat Malti, partikolarment issa li permezz tal-Att XXIV tal-2021 saru emendi speċifici li jirregolaw ċirkostanzi bħal dawk allegati mill-attriċi fir-rikors promotur. Dan qiegħed jingħad b'mod partikolari in vista tal-mod kif ġiet impostata l-ewwel talba tal-attriċi;

5. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, apparti li l-esponenti **qatt** ma tista' tinstab b'xi mod responsabbli għal xi allegat ksur fundamentali tal-bniedem, it-talbiet attriċi ma jistgħux jirnexxu peress li ma kien hemm l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet tal-attriċi kif allegat minnha stante li d-drittijiet konċessi lill-esponenti ġew espressament pattwiti bejn omm l-attriċi u missier l-esponenti fil-kuntratt ta' kera datat l-1 ta' Settembru 1988 u li qiegħed anness mar-rikors promotur bħala DOK B. Di fatti, l-esponenti ma rċiviet l-ebda protezzjoni aġġuntiva mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew mill-Att X tal-2009 stante li r-relazzjoni lokatizja kienet, baqgħet u għadha esklussivament regolata mill-kuntratt ta' kera ffirmat oriġinarjament fejn sid il-kera, xjentement ikkonċediet il-fond b'titolu ta' kera validu għall-ħmistax-il sena mill-1 ta' Settembru 1988 [Klawżola 2(ċ)], b'dan illi ai termini tal-Klawżola 2(d) tal-istess kuntratt "***it shall, on the expiry of the***

***fifteenth year, be <u>automatically</u> renewed for further periods of fifteen years each, under the same terms and conditions as contained herein, except for the annual rent payable which shall be successively increased at the commencement of each renewal by an amount equivalent to the increase in the <u>rate of inflation</u> so fixed by the Government of Malta at the commencement of each such renewal.***"

6. B'hekk minkejja li din il-kirja hija waħda li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 (wara li kif imsemmi fi Klawżola 1 tal-kuntratt ġiet itterminata l-kirja preċedenti bejn sid il-kera u l-inkwilin oriġinali), l-okkupazzjoni tal-fond mill-esponenti mhix waħda abbażi tal-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet ta' xi liġi speċjali, iżda waħda abbażi ta' kuntratt lokatizju li espressament ipprovda li l-kirja kellha tibqa' tiġi awtomatikament imġedda kull hmistax-il sena, b'kera stabbilita fil-kuntratt innifsu u b'inkrementi speċifiċi espressament pattwiti fil-kuntratt stess. Addirittura, minkejja li l-inkwilin ma setax jgħaddi u/jew jissulloka l-fond, il-kuntratt espressament jistipula li l-inkwilin oriġinali xorta kellu d-dritt "*to make over the lease to his daughter* ***Caroline*** *at any time <u>under the same terms and conditions listed in this agreement</u>.*" Infatti, kif inhu evidenti minn din il-Klawżola, minkejja dak li jingħad fit-tielet premessa attriċi u fit-tielet paragrafu tal-affidavit tagħha ('DOK C' mar-rikors promotur), il-fond oriġinarjament kien ġie mikri lill-missier l-esponenti bid-dritt esklussiv li eventwalment jgħaddi l-kirja lill-esponenti;

7. Infatti l-kera dejjem baqgħet irregolata skont il-kuntratt lokatizju u minkejja dak li jingħad fir-rikors promotur, id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 qatt ma ġew applikati fil-konfront ta' din il-kirja peress li ż-żidiet fir-rati tal-kera dejjem baqgħu jiġu regolati skont il-kuntratt tal-kera u mhux mill-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 (ara dokumenti annessi u mmarkati '**DOK CC1**', '**DOK CC2**' u '**DOK CC3**');

8. Konsegwentement dan ifisser li t-talbiet attriċi ma jistgħux jirnexxu stante li fiċ-ċirkostanzi eċċezzjonali tal-każ odjern il-partijiet xjentement għazlu li jidħlu fil-kuntratt lokatizju tal-1 ta' Settembru 1988 permezz ta' liema ġie espressament pattwit li l-kirja kellha tibqa' in vigore għall-perjodu oriġinali ta' ħmistax-il sena u konsegwentmenet tibqa' tiġi **<u>awtomatikament</u>** imġedda għall-perjodi ulterjuri ta' hmistax-il sena u dan skont it-termini u kundizzjonijiet tal-istess kuntratt. B'hekk ma jistax jingħad li d-drittijiet fundamentali tal-bniedem ġew mittiefsa minħabba l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 li allegatament kienu qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-esponent, meta kienet sid il-kera stess li ddeċidiet li tagħmel dawk il-kondizzjonijiet fil-kuntratt lokatizju mertu tal-kawża u li l-partijiet odjerni u l-antekawża tagħhom dejjem irrispettaw;

9. In aġġunta jingħad illi minkejja li l-attriċi tagħmel referenza u tippreżenta kopja ta' att pubbliku ta' qsim tal-beni (ara 'DOK B' anness mar-rikors promotur) li jidher li huwa l-bażi tat-titolu ta' proprjeta` tal-fond mertu tal-kwistjoni, dan id-dokument mhux komplut peress li wara d-disa' paġna, hemm tal-anqas paġna waħda nieqsa stante li ma hemmx l-elenku tal-"*Portion B*" li hija l-porzjon li skont l-istess att ġiet assenjata lill-attriċi;

10. Għal kull bwon fini jingħad illi kontemporanjament ma' dawn il-proċeduri, għaddejjien proċeduri quddiem l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet ***Wilhelmina Sottile Attard -vs- Caroline Curmi*** (Rik. Nru. 515/2021 LC), liema kawċa fi kliem l-attriċi saret "*a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*" Għar-raġunijiet imsemmijin f'din ir-risposta stess, l-esponent qiegħed, konstestwalment mar-risposta odjerna, jippreżenta rikors fejn jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tordna s-soprasessjoni tal-kawża kostituzzjonali odjerna sakemm dak l-Onorabbli Bord, li ai termini tal-ewwel proviso tal-Artikolu 1525(1) tal-Kap. 16 u l-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 għandu kompetenza esklussiva fil-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani, jasal għad-deċiżjoni tiegħu fir-rigward ta' dak eċċepiet fiż-żewġ kawżi;

11. Anke` in vista ta' dak eccepiet aktar 'il fuq u mingħajr pregudizzju għal dak kollu li jingħad fiż-żewġ kawżi, l-esponenti qiegħda minn issa tirriżerva illi tipprovdi eċċezzjonijiet ulterjuri ai termini tal-liġi f'każ li eventwalment ikun hemm xi deċiżjoni definittiva li ssib li l-esponenti baqgħet tokkupa l-fond mertu tal-kwistjoni abbażi ta' kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 permezz tal-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rat ir-Risposta Ulterjuri ta' Caroline Curmi (ID0171762M) li permezz tagħha eċċepixxiet illi in vista tal-korrezzjoni mitluba u ottenuta seduta stante nhar l-10 ta' Marzu 2022, il-kawża kif korretta ma tista' qatt tirnexxi ġaladarba l-liġi li fuqha huma bbażati l-premessi u t-talbiet attriċi u konsegwentament il-kawża fl-intier tagħha mhix il-liġi applikabbli għall-fattispeċje tal-kawża odjerna, u kwindi t-talbiet attriċi kif impost qatt ma jistgħu jiġu akkolti minn din l-Onorabbli Qorti.

Rat ir-Risposta Ulterjuri tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi r-rikorrenti għandha tipprova illi l-kirja in kwistjoni hija verament regolata permezz tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rat li b'verbal tagħha tas-26 ta' April 2022, ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur kummerċjali kif ukoll il-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mill-2003 sal-2021 b'intervalli ta' ħames snin.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fil-31 ta' Mejju 2022[2] u r-rapport addizzjonali tal-istess Perit tat-8 ta' Frar 2024.

Rat in-nota' ta' ċessjoni tal-attriċi fil-konfront tal-intimata Caroline Curmi biss tas-26 ta' Settembru 2023.[3]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

## Fatti

Ir-rikorrenti wirtet il-fond bin-numru 3, Pjazza Tal-Lunzjata, Sliema mingħand ommha li ġiet nieqsa fit-23 ta' Lulju 2017 u ġie għandha permezz ta' att ta' diviżjoni tas-26 ta' Awwissu 2020 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia.[4]

Omm ir-rikorrenti daħlet fi ftehim ma' missier l-intimata Caroline Curmi u ċjoe' Saviour Attard, li permezz tiegħu krietlu l-fond in kwistjoni għal Lm350 fis-sena jibda mill-1 ta' Settembru 1988 għal ħmistax-il sena. Din il-kirja kellha tiġġedded awtomatikament għal ħmistax-il sena oħra jekk ma kienx hemm oġġezzjoni miż-żewġt partijiet u l-kera togħla skond l-għoli tal-ħajja.[5]

[1] Fol. 106.
[2] Fol. 123.
[3] Fol. 141.
[4] Dok. A a fol. 7.
[5] Dok. B a fol. 24.

Illum il-kera mħallsa hija ta' €1,594.63 fis-sena.

Il-fond in kwistjoni huwa dekontrollat[6] u dan ġie dekontrollat fid-19 ta' Ġunju 1963.[7]

**Kapitolu tal-Liġi skorrettement indikat:**

Din il-kawża hi imsejsa fuq il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta mentri wara dokumentazzjoni ppreżentata mill-attriċi stess li turi li l-fond huwa dekontrollat, talbet illi tiġi mibnija fuq il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex huwa applikabbli għall-fattispeċi tal-każ. B'danakollu, il-proċeduri għall-ħarsien ta' jeddijiet fundamentali tal-bniedem, impropriament imsejħin "kostituzzjonali" fil-prattika forensi tagħna, huma differenti minn dawk ta' kawżi ċivili ordinarji bejn soġġett tad-dritt privat u ieħor, u saħansitra differenti minn kawżi ta' stħarriġ ġudizzjarju ta' għemil amministrattiv tal-Istat jew organi tiegħu, li, bħall-kawżi "kostituzzjonali" isiru minn soġġett tad-dritt privat kontra l-Istat. Dan għaliex kuntrarjament għat-tipi ta' kawżi l-oħrajn, kawża "kostituzzjonali" ma tinfetaħx permezz tal-proċedura ordinarja tar-Rikors Ġuramentat ikkontemplata fil-kodiċi ritwali, imma b'Rikors sempliċi.

Kuntrarjament għall-proċedura ordinarja, il-proċedura tar-rikors hija waħda sommarja u flessibbli. M'hemmx ġurament; biżżejjed espożizzjoni fil-qosor tal-fatti; ma hemmx bżonn tingħata r-raġuni tat-talba; ebda difett fir-rikors ma jwassal għan-nullita`; ir-Reġistratur ma jistax iwaqqfu milli jiġi ppreżentat; il-Qorti tkun tista' ssewwih. Ir-Reg.3(5) ma jagħmel l-ebda limitazzjoni għas-setgħa tal-Qorti li ssewwi żball jew nuqqas, kuntrarjament għall-Art. 175 tal-Kap 12 li jiprojbixxi tibdil li jinvolvi bdil fis-sustanza tal-azzjoni jew tal-eċċezzjonijiet. Ir-Reg. 3(5) għalhekk, billi huwa liġi speċjali, jidderoga mid-disposizzjonijiet tal-Art. 175. Reg. 7 ineħħi kull dubju f'dan ir-rigward, għaliex

[6] Fol. 105.
[7] Fol. 109.

jgħid li d-dispożizzjonijiet tal-kodiċi ritwali japplikaw, mutatis mutandis, biss fin-nuqqas ta' dispożizzjoni differenti fl-istess Regoli.

Il-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawża **Bartolo v Aġent Reġistratur tal-Qrati**[8], siltet, mid-dispożizzjonijiet tal-liġi, il-prinċipju li f'kawżi dwar ksur ta' jeddijiet fundamentali, il-formalita` hija ridotta għall-minimu neċessarju u jiddependi kollox mid-diskrezzjoni tal-ġudikant li jkun qed jippresedi, li għandu jara li jiġu salvagwardati l-prinċipji kollha tal-ġustizzja proċedurali. Il-ġudikant mhux marbut li joqgħod biss għal dak li jista' jkun hemm miktub mir-rikorrent għal dik li hija l-indikazzjoni preċiża tal-artikoli kostituzzjonali li jiddelineaw id-drittijiet fundamentali tiegħu. Il-flessibilita` proċedurali li għaliha għadha kif saret riferenza, hija llustrata mill-Kostituzzjoni stess fl-artikolu 46(2) fejn il-Qorti hija liċenzjata li "… tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura ttwettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet (dwar drittijiet fundamentali) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna.

Din l-eċċezzjoni għalhekk mhix sejra tirċievi favur.

Konsegwenza tat-talba attriċi li din il-kawża tiġi regolata a tenur tal-Kap 158 u mhux il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti mhix sejra tieħu in konsiderazzjoni l-eċċezzjonijiet numru għaxra u ħdax tal-intimat Avukat tal-Istat u lanqas tal-eċċezzjoni ulterjuri tal-istess intimat.

**Perjodu rilevanti**

L-ewwel perjodu tal-kera skada fis-sena 2003 u għalhekk il-perjodu ta' kumpens għandu jibda minn dakinhar sad-dħul fis-seħħ l-Art. 12B tal-Kap. 158 fil-31 ta' Lulju, 2018. Dan skont id-deċiżjoni riċentissima tal-Qorti

[8] Edwin Bartolo v Aġent Reġistratur tal-Qrati 15.02.1991 LXXV.i.84 Qorti Kostituzzjonali.

Kostutuzzjonali fl-ismijiet Maria Rosaria Sammut v Avukat tal-Istat et[9] li fiha ntqal hekk:

> L-Att XXVII tal-2018 ħoloq diversi rimedji għal sidien ta' proprjetajiet milquta bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, fosthom ir-rimedju biex jiżdied il-kera u jitneħħa l-isproporzjon bejn il-kera kontrollat u l-kera fis-suq, u wkoll biex titneħħa l-protezzjoni tal-kerrej meta ma jkunx hemm ħtieġa għal dik il-protezzjoni. Il-fatt illi fl-2021 il-liġi kompliet tjiebet u tat aktar drittijiet lis-sidien ma jfissirx illi l-liġi bl-emendi tal-2018 kienet bi ksur tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà.

Jgħodd ukoll il-perjodu rilevanti li matulu l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu proprjetarji tal-fond de quo u dan skont is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali **Nutar Dottor Pierre Cassar v Avukat tal-Istat** tal-4 ta' Mejju 2022.

Sehem ir-rikorrenti sa meta sar l-att ta' diviżjoni fis-26 ta' Awwissu 2020 kien ta' wieħed minn tlieta, ladarba l-fond in kwistjoni kien ukoll taż-żewġ ħutha l-oħra.

**Teħid Forzuż**

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, qed jallega li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ma ġiex miksur peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta`. Fil-kawża odjerna, għalkemm ma hemm l-ebda teħid forzuż ta' proprjeta', b'operazzjoni tad-disposizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, it-tgawdija ta' din il-proprjeta' da parti tar-rikorrenti ġiet serjament limitata minħabba l-kontroll tal-kera u użu għal żmien indefinit mill-intimati, ma' liema r-rikorrenti ġew sfurzati jidħlu f'relazzjoni ta' lokazzjoni minħabba li ma kellhomx għażla versu ammont ta' kera li huwa sostanzjalment limitat mil-ligi.

---

[9] Rik. Nru. 25/22 - 12.07.2023.

F'kawżi bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta` jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-Qrati tagħna dehrilhom li tista' tkun koperta fl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenjoni dwar it-Drittijiet tal-Bniedem kif se jiġi spjegat aktar l-isfel.

Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi milqugħa.

**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,[10] 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.[11]

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.

[10] James & Others, Amato Gauci v. Malta.
[11] 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.

Minn din il-qagħda, il-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' €1,444,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 2003 sa 2018 tela' minn €10,911 għal €28,061.

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[12] 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.[13]

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 €124,000. Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

| MIS-SENA | SAS-SENA | VALUR LOKATIZZJU | KERA MĦALLSA |
| --- | --- | --- | --- |

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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2003 | 2007 | (€10,911 x 5) | **€54,555** | (€1,200 x 5) = | **€6,000** |
| 2008 | 2012 | (€14,949 x 5) | **€74,745** | (€1,200 x 5) = | **€6,000** |
| 2013 | 2017 | (€20,487 x 5) | **€102,435** | (€1,200 x 5) = | **€6,000** |
| 2018 | | | **€28,061** | | **€1,594.63** |
| TOTAL | | | **€259,796** | | **€19,594.63** |

€259,796 - €19,594.63 = €240,201.37

€240,201.37- 35% = €156,130.89

€156,130.89- 20% = €124,904.71/3 = €41,634.90 = **€41,000**

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.

**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) Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Caroline Curmi (K.I.0171762M) għall-fond 3, Pjazza Tal-Lunzjata, Sliema, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti *inter alia* fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel

Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u dan limitatament għall-perjodu bejn 2003 – 2018.

(3) Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti talli b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-liġi.

(4) Tilqa' r-raba' u l-ħames talba billi tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €41,000 danni pekunarji u €500 danni mhux pekunjarji u tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti u tikkundannah iħallas l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali ta' 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