- *liġijiet tal-kera*
- *ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta'*

**FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**

**(Sede Kostituzzjonali)**

**IMĦALLEF**

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

**ILLUM, 2 ta' Diċembru 2021.**

**RikorsNru. 41/2020 GM**

**Stephen Inguanez (K.I. nru. 229069(M)); u**

**Marisa Inguanez (K.I. nru. 378273(M))**

**vs**

**L-Avukat tal-Istat; u**

**Mario Muscat (K.I. nru. 121349(M)); u**

**Giacinta Muscat (K.I. nru. 0366853(M))**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali tal-ilmentaturi li wara li ppremettew illi:

> Huma sidien tal-proprjetà ossia l-fond bl-indirizz 86 u 88, Triq Kola Xara, ir-Rabat, Malta.
>
> Dan il-fond ilu għal żmien twil miżmum b'kirja mill-intimati Muscat. Dawn l-inkwilini żammu u jżommu l-fond b'kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tintitola lis-sidien rikorrenti jirċievu kera fis-somma ta' €209.65, liema rata tiżdied biss kull tliet snin u limitatament skont l-indiċi tal-inflazzjoni provduti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
>
> Il-protezzjoni li jgawdu l-inkwilini jinkludu provedimenti fil-liġi li jċaħħdu lis-sidien rikorrenti milli jieħdu l-pussess lura tal-proprjetà, b'dana li huma sfurzati jibqgħu jaċċettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja – b'mod perpetwu – u b'massimu ta' kera li tiżdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-kera perċepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l bogħod minn dawk li r-rikorrenti setgħu u jistgħu jiksbu fis-suq miftugħ, kieku ma hemmx il-liġi li tipprevjeni dan.
>
> Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, jikkreaw żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilina (l-intimati Muscat), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif ukoll l-artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-seħħ kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u kif ukoll wara, u għadu fis-seħħ sal-lum.
>
> 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-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

Ir-rikorrenti ma għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-ħtiġijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante l-fatt li huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum u anke minħabba li effettivament jistgħu biss jirċievu dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dawn id-dispożizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux ġustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni.

Din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea pronunzjaw ruħhom dwar din il-materja diversi drabi. F'din il-kawża l-esponenti qegħdin jagħmlu s-solita talba għall-kumpens biex jiġu rimedjati l-leżjonijiet passati. Qiegħda ssir ukoll talba għall-iżgumbrament biex tramite din l-Onorabbli Qorti, l-esponenti jingħataw rimedju minn hawn 'il quddiem u ċioè billi jottjenu l-iżgumbrament tal-intimata malli din tinstab illi qiegħda tokkupa l-fond taħt kirja leżiva u allura b'hekk invalida u mingħajr effett. Issir riferenza għal dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ta' Portanier vs Malta (App No. 55747/16), li idderiġiet il-qrati Maltin jagħtu rimedju verament effettiv, bla ma s-sidien ikollhom għalfejn jagħmlu proċeduri dupplići biex jottjenu solljev għall-jeddijiet tagħhom. Dan, anke fid-dawl tal-fatt li fl-istess każ intqal illi ħlas ta' kumpens jista' ma jkunx biżżejjed biex jindirizza vjolazzjoni taħt il-Konvenzjoni. Huwa għalhekk illi r-rikorrenti qegħdin jitolbu r-rimedju ta' żgumbrament, naturalment apparti l-kumpens.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-intimati Mario u Giacinta Muscat qegħdin iżommu l-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
2. Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-

2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll fl-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif ukoll fl-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

3. Tiddikjara konsegwentement illi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, *erga omnes*, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet ir-rikorrenti u Grima.

4. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

5. Tiddikjara illu b'konsegwenza tat-talbiet preċedenti, l-intimati Muscat m'għandhom l-ebda titolu validu fil-liġi li jtihom il-jedd ikomplu jokkupaw l-proprjetà ossia t-terran mingħajr numru, bl-isem ta' "San Ġorġ", fi Triq Lord Lloyd, il-Ħamrun.

6. Tordna b'hekk lill-intimati Muscat sabiex jiżgumbraw mill-proprjetà indikata, u dana billi jivvakawha u jagħtu lura l-pussess sħiħ tagħha lir-rikorrenti, u tagħti terminu qasir perentorju għal dan il-għan;

7. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma/huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà *de quo*, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/id-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu dik is-somma hekk likwidata;

8. Tagħti kull rimedju u/jew provvediment ieħor meħtieġ.

Bl-imgħax legali fejn applikabbli, bl-ispejjeż kontra l-intimati.

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

1. It-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

2. Ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu sabiex juru li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur.

F'dan ir-rigward għandhom jindikaw id-data preċiża ta' meta saru sidien għaliex l-ilment konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saru proprjetarji tal-fond mertu ta' dan il-każ;

3. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

4. Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

5. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

6. F'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "Amato Gauci vs Malta" rrikonoxxiet li: "*Statecontrol over levels of rent falls into a sphere subject to awide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "*Huwa paċifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri ghandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu legittimi, l-ghan soċjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles*.";

7. Jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;

8. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

9. Jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Kap. 16; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

10. L-artikolu 1531F tal-Kap. 16 jagħti tifsira ta' min hu l-inkwilin ta' fond residenzjali u meta wieħed jixtarr dan l-artikolu, jirriżulta kemm huwa nfondat l-ilment tar-rikorrenti meta jgħidu li m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu lura l-pussess effettiv tal-fondi;

11. Xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini, u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibigħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

12. Għal dak li jirrigwarda l-Att X tal-2009, tali emendi daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008;

13. Kif ġie deċiż f'kawżi oħra ta' din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvediment. Dawn l-artikoli jissottolineaw li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet għandhom jiġu

assigurati mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor fil-każ tal-Konvenzjoni u razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru fil-każ tal-Kostituzzjoni. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija;

14. Sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, iridu jipprovaw wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

Rat ir-risposta ta' Mario u Giacinta konjugi Muscat (ID 121349M u 366853M) li permezz tagħha eċċepew illi:

1. It-talbiet kif kontenuti fir-rikors promotur, kwantu diretti lejn l-esponenti ma jistgħux jiġu kkunsidrati stante illi r-rikorrenti ma eżawrixxewx ir-rimedji ordinarji lilhom spettanti, qabel ma ġiet esperita l-istanza odjerna. Dana stante li la fir-rikors promotur qed jirrikonoxxu li hemm rabta kontrattwali, ta' sid u lokatur bejniethom ir-rikorrenti setgħu dejjem aġixxew quddiem il-Bord kompetenti sabiex jitolbu awment fil-kera u / jew l-izgumrament;

2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk ir-rikorrenti sofrew xi leżjoni għad-dritt fondamentali tagħhom dan sikurament ma jistax jiġi imputat lill-esponenti peress li dawn għandhom titolu validu fil-liġi in forza ta' leġislazzjoni viġenti;

3. Ukoll fil-mertu *una volta* huwa paċifiku illi l-esponenti qed jokkupaw b' titolu validu fil-liġi talba għall-iżgombrament tagħhom ma tistax tirnexxi, u dana wkoll peress li għandhom id-dritt jistrieħu fuq il-prinċipju ta' aspettattiva leġittima li japplika għal kull individwu li mill-kondotta tal-amministrazzjoni jiddeduċi aspettattiva raġionevoli[1], liema aspettattiva, fil-każ odjen, temani mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta – att legali li jeffettwa drittijiet ta' propjeta'[2].

[1] Mavridis Vs European Parliament 289/81 Deċ 19-05-83)
[2]Ara -Kopecky Vs Slovakia 44912/98 Grand Chamber 28/09/04 )

4. Finalment, l-esponenti apparti li huma anzjani, ibatu minn mard kroniku, ossija l-esponenti Giaċinta Muscat hija affetta mill-marda tal-kanċer u l-esponenti Mario Micallef isofri minn mard serju respiratorju. (Dana kif jirriżulta miċ-ċertifikati annessi) u għalhekk fl-eventwalita li t-talba għall-iżgombrament tiġi akkolta ser jiġu soġġetti għal tbatija żejda u mhux ġustifikata fiċ-ċirkostanzi.

Rat li b'verbal tagħha tat-13 ta' Ottubru 2020 ħatret lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 2010 u kull sentejn sussegwentament sat-13 ta' Ottubru 2020.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtura ppreżentat fit-18 ta' Mejju 2021[2] u t-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti akkwistaw l-fond 86 u 88, Triq Kola Xara, b'bieb ieħor numru 1 fi Triq San Ġwann l-Għammied, Rabat Malta permezz ta' kuntratt ta' kompra-vendita fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia datat 13 ta' Lulju 2010[3] bil-konsapevolezza li f'dan il-fond jirrisjedu l-intimati Muscat u li għandhom kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan il-fond jinsab bieb ma' bieb mar-residenza ta' omm ir-rikorrent Stephen Inguanez kif ukoll mal-garaxx li r-rikorrenti għandu u li jużah għax-xogħol tiegħu (*public service garage*). L-intimati ilhom jirrisjedu f'dan il-fond għal-aktar minn erbgħin sena.

---

[1] Fol 40
[2] Fol 60
[3] Dok SI1 a Fol 41

Ir-rikorrenti xehed illi huwa xtara dan il-fond bl-intiża li jkun jista' jiżviluppah u jkun jista' jkabbar il-garaxx tiegħu.

**Eċċezzjoni Preliminari tal-Avukat tal-Istat - Prova ta' Titolu fuq il-proprjeta` u r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta`:**

Permezz ta' din l-eċċezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jissottometti li r-rikorrenti jrid iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta`. Il-kuntratt ta' kompra-vendita esibit mir-rikorrenti juri li tassew għandhom dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. L-intimati Muscat bl-ebda mod ma kkontestaw it-titolu tal-atturi anzi kkonfermaw li wara l-2010 l-kera dejjem tħallset lilhom. Barra minn hekk, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.[4]

Fit-tieni parti tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma sar sid tal-proprjeta` in kwistjoni. Dan huwa minnu. Id-drittijiet fundamentali m'humiex tal-proprjeta`, imma tal-bniedem personalment. L-ilmentatur huwa s-sid preżenti. Akkwista l-fond b'titlu ta' kompra-vendita fl-2010. Għalhekk il-perjodu rilevanti jibda jimxi minn din id-data sas-sena 2018.

**L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Muscat - disponibilita` ta' rimedji ordinarji:**

Mhuwiex prinċipju assolut li qabel persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha trid teżawrixxi r-rimedji disponibbli taħt il-

[4] Robert Galea v Avukat Ġenerali - 07.02.2017 Prim'Awla Sede Kostituzzjonali

liġi ordinarja.[5] Din il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa f'dan ir-rigward. Partikolarment mhux mistenni li jiġu użati mezzi li ma jkunux mistennija jipprovdu rimedju effettiv.

L-intimati jargumentaw li r-rikorrenti setgħu jmorru għar-rimedju mogħti permezz tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. L-ilment ewlieni tar-rikorrenti hu li l-mod kif l-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin, jammonta għal ksur tal-jeddijiet ta' proprjetà tagħha, kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u kien għalhekk li hija istitwiet il-proċeduri odjerni. Ċertament li jekk il-ħsieb tal-intimati kien li dawn l-ilmenti setgħu jiġu indirizzati mill-Bord li Jirregola l-Kera, dan mhuwiex korrett, partikolarment minħabba li l-Bord għandu funzjonijiet u poteri speċifiċi fir-rigward tal-ordnijiet li jista' jagħti, speċjalment fejn is-sidien jagħmlu talba għall-awment tal-kera jew għar-ripreża tal-fond tagħhom. F'dan il-każ ir-rikorrenti qiegħda tilmenta li bil-liġijiet viġenti qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018, il-kera li hija setgħet titlob mingħand l-inkwilini qatt ma setgħet tkun waħda li tikkompara mal-prezzijiet tal-kera fis-suq ħieles, u lanqas ma setgħet titolbu li dan il-fond jintradd lura lilha għajr f'dawk is-sitwazzjonijiet speċifiċi kkontemplati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre f'deċiżjoni fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et v Avukat Ġenerali et**[6], il-Qorti kienet osservat li l-Bord tal-Kera hu marbut li jiffissa l-kera skont il-liġi, liema kera hija baxxa meta komparata mal-kera fis-suq u li r-ripreża tal-fond mikri kienet remota u għalhekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera jew żgumbrament tal-intimati m'għandux jimmilita kontra tagħhom.

---

[5] Tonio Vella v Kummissarju tal-Pulizija 05.04.1991 Qorti Kostituzzjonali; Dr. Mario Vella v Joseph Bannister 07.03.1994 Qorti Kostituzzjonali

[6] P.A. (Kost.), 27.03.2015

**It-tieni eċċezzjoni tal-intimati Muscat: ma tistax tiġi attribwita ħtija lilhom ġalalarba għandhom titolu validu fil-liġi:**

L-intimati Muscat eċċepixxew li ma kisru l-ebda dritt fundamentali u għalhekk ma jistgħux jiġu kkundannati jħallsu xi danni. Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. Din il-Qorti taqbel mal-eċċezzjonijiet tal-inkwilini li, ġaladarba aġixxew skont il-liġi, m'għandhomx legalment jirrispondu għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew jeħlu spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli. Mill-banda l-oħra, dawn il-proċeduri bilfors jaffettwaw lill-intimati billi huma parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. L-inkwilina tal-fond in kwistjoni għandha nteress ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jista' jolqotha direttament.[7] Għal din ir-raġuni l-intimati għandhom ikunu parteċipi fil-ġudizzju speċjalment għall-fatt li qed jintalab l-iżgumbrament tagħhom f'dawn il-proċeduri.

**Allegata impossibilita` ta' teħid lura tal-proprjeta`:**

Permezz tal-għaxar eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat jiċħad li hija mpossibli għar-rikorrent li jieħu lura l-post f'idejh minħabba l-obbligu tat-tiġdid. Qari kontestwali tal-artiklu 12(2) mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artiklu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll l-Artikolu 1531F tal-Kap.16 jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-artiklu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx. Illi filwaqt li dan kollu

[7] Evelyn Montebello et v Avukat Ġenerali et, Kost 13/07/2018; Sam Bradshaw et v Avukat Ġenerali et, Kost 06/02/2015 u Raymond Cassar Torreggiani v Avukat Ġenerali, Kost 22/02/2013); Margaret Psaila v Avukat Ġenerali 27.06.2019 Qorti Ċivili Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali per Onor Imħallef (Issa Prim Imħallef) Mark Chetcuti

huwa minnu, din il-Qorti tinnota li din l-eċċezzjoni ftit li xejn iddgħajjef l-import ewlieni tal-ilment tar-rikorrent, li hi li ma setgħux, tul il-perjodu relevanti, igawdu kif imiss il-frott tal-proprjeta` tagħhom. Jidher li kien diffiċli jkeċċu lill-inkwilini fil-perjodu rilevanti – għalkemm mhux impossibbli kif jallegaw r-rikorrenti.[8]

**Il-ħdax il-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat:**

F'din l-eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat jgħid illi l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond jinkera bilfors. Fil-verita' l-kirja in kwistjoni kienet ilha fis-seħħ minn ferm qabel ma r-rikorrenti xtraw il-fond in kwistjoni u żgur li ma kienux huma illi daħlu f'dan il-ftehim. Għaldaqstant din il-Qorti mhux se tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din il-eċċezzjoni.

**L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali:**

L-Avukat tal-Istat permezz tat-tielet paragrafu sad-disa' paragrafu 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.

---

[8] ara Matthew Said v Arthur Vella 27.03.2020 Qorti Kostituzzjonali

(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 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,[9] 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

[9] James & Others vs Amato Gauci

amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[10]

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed tirċievi mingħand l-intimata jammonta għal €209 fis-sena, liema ammont jista' jitqies li hu irriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-attriċi potenzjalment tista' tirċievi li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà.

Din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti f'dan ir-rigward. 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-attriċi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħha.

### Diskriminazzjoni taht l-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid li:

> **"It-tgawdija tad-drittijiet jew libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali,**

[10] 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

**assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."**

Mhux kull trattament differenzjali jammonta għal ksur tal-Art. 14; dan l-artiklu m'għandux eżistenza indipendenti; il-ksur irid ikun relatat ma' xi wieħed mid-drittijiet fundamentali sostantivi l-oħrajn elenkati fil-Konvenzjoni.[11] Fi kwalunkwe każ il-fattispeċje tal-każ kif esposti mir-rikorrent ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda wieħed mir-raġunijiet ikkontemplati fl-Art. 14. Barra minn hekk, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (in pari condizione).[12] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid.[13] Kieku kien hekk, naslu għall-assurdita` li l-ebda liġi ma tkun tista' tiġi mibdula. Ir-rikorrent ġie ttrattat l-istess bħal sidien oħrajn li krew qabel il-1995.

Inoltre fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci vs. Malta**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem illi hija ċċitata mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom iżda ċċitat partijiet oħra tagħha, iddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

> *"The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic vs Austria, 27 March 1988).*

---

[11] Ara Abdullażiż, Cabales and Balkandali 28.05.1985 iċċitata f'Angelo Xuereb v Kummissarju tal-Pulizija Qorti Kostituzzjonali 17.02.1999

[12] Av. Dr. Louis Galea v Il-Kummissarju tal-Pulizija 22.01.1990 Qorti Kostituzzjonali

[13] Amato Gauci v Malta 15.12.2012 u s-sentenzi ta' Strasburgu ivi ċċitati

*The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory.*

*-omissis*

*The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies.*

*The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which 11 Amato Gauci v Malta 15.12.2012 u s-sentenzi ta' Strasburgu ivi ċċitati xvii the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."*

Għalhekk l-ilment dwar diskriminazzjoni bi ksur tal-Art. 14 tal-Konvenzjoni u tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma jistax jintlaqa'.

**Żgumbrament tal-intimati Muscat:**

Għal dak li jirrigwarda r-rimedju l-ieħor mitlub mir-rikorrent, il-Qorti tagħraf li saret talba speċifika fir-rikors promotur innifsu biex hija tikkunsidra l-iżgumbrament tal-intimati Muscat mill-post;

Il-Qorti tifhem li kulma jmur, ir-rikorrent fil-qagħda attwali qegħdin iġarrbu ksur tal-jedd tagħhom dwar ħwejjiġhom. Jekk il-Qorti kellha tieqaf biss bl-għoti ta' kumpens, ma tkunx qiegħda teqred l-għajn tal-vjolazzjoni li qiegħed iġarrab u kull kumpens f'kull każ ikun rimedju parzjali li jieqaf malli tinqata' l-kawża billi l-Qorti ma tistax f'kawża bħal din tagħti kumpens għall-ġejjieni li mhux magħruf kemm jista' jtul[14];

Min-naħa l-oħra, sejbien ta' ksur ta' jedd fundamentali jitlob l-għoti ta' rimedju effettiv, kemm fil-prattika u kif ukoll fil-liġi, b'mod li l-għoti waħdu ta' kumpens jista' ma jitqiesx bħala rimedju tajjeb biżżejjed. F'każijiet ta' dawn l-aħħar żmien, il-Qorti fi Strasbourg qieset li r-rimedju tat-tneħħija tal-okkupant minn post kien ir-rimedju effettiv li messu ngħata, u li għat-tbatija li ġġarrab il-parti mneħħija jrid jagħmel tajjeb l-Istat Malti.[15]

Min-naħa l-oħra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta' Qorti mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun. F'każ bħal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-liġi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis kwistjonijiet bħal dawn;

Dwar it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati Muscat, il-Qorti ma tistax tikkondividi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti. Kif ingħad fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru** et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014) fejn ingħad hekk –

---

[14] Ara *Amato Gauci vs Malta* §80

[15] Ara Q.E.D.B. 30.8.2016 fil-kawża fl-ismijiet *Apap Bologna vs Malta* (Applik. Nru. 46931/12) §§ 76 sa 91 (każ li jirrigwarda Ordni ta' Rekwiżizzjoni)

> “Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta’ xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa’ tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta’ dik il-parti (ara sentenza Curmi vs Avukat Ġenerali, Kost 24/06/2016);
>
> “Din l-Qorti għalhekk mhux ser tipprovdi fuq dan ir-rimedju mitlub u din il-parti tat-talba tar-rikorrenti għalhekk mhix ser tintlaqa’;

**Likwidazzjoni ta’ kumpens:**

L-atturi akkwistaw il-fond in kwistjoni permezz ta’ kuntratt ta’ kompra-vendita fis-sena 2010. Kif diga’ intqal aktar qabel il-kumpens mogħti jista’ jiġi kkalkolat minn meta saru sidien tal-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta saru s-sidien tal-fond mertu ta' dan il-każ sas-sena 2018 meta gie promulgat l-Att XXVII tal-2018.

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond de quo huwa ta’ €400,000. Il-valur lokatizju ta’ mis-sena 2010 sa 2020 tela’ minn €2,600 fis-sena 2016 għal €5,400 fis-sena 2020.

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista’ tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta’ kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta’ fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta’ sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul

attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet u wkoll l-effetti tal-ordni li l-Qorti tista' tagħti dwar jekk l-okkupant jistax jibqa' jistrieħ aktar fuq it-tħaddim tal-liġi attakkata. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.[16] 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.

Intqal fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021:

> *"103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation,* ***such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim****. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *"104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that* ***if the property had not been***

[16] Ara fost l–oħrajn: *Cassar v Malta* 30.01.2018 (App. Nru. 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J&C Properties Limited v Avukat Ġenerali et* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v Avukat Ġenerali et* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v L-Avukat Ġenerali et* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

***subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period.*** *Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed,* ***by at least 20%.***

*"105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time".*

Il-Qorti Kostituzzjonali tagħna f'deċizjonijiet li ngħataw wara s-sentenza suriferita, imxiet mal-Qorti Ewropea u rriteniet li jrid ikun hemm tnaqqis fil-kumpens għad-danni kif spjegat f'**Cauchi vs Malta**. Ċjoe' wara li titnaqqas il-kera mħallsa lis-sidien:

"... il-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".[17]

Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti[18] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali.

Il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil.

"12. Din il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza John Pace v. Avukat tal-Istat et tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju".[19]

---

[17] *Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et* – 26.05.2021 – QK. Vide ukoll *Grima Doreen v Avukat Ġenerali* – 26.05.2021 – QK, *Muscat Anthony pro et noe v Farrugia Elizabeth et* – 26.05.2021 – QK

[18] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA - JZM

[19] *Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et* – 26.05.2021 – QK

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, 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 €14,000 mis-sena 2010 sas-sena 2018. 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 biex jagħmlu tajjeb għall-frustrazzjoni u l-istat ta' inċertezza mpost fuq ir-rikorrenti.

**Decide:**

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

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

(2) Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara illi l-intimati Mario u Giacinta Muscat qegħdin iżommu l-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

(3) Tilqa' limitatament it-tieni u t-tielet talba billi tiddikjara illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll fl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ghall-perjodu bejn id-**19 ta' Lulju 2010 sal-10 ta' Lulju 2018** fil-konfront tal-kirja bejn il-partijiet.

(4) Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ħames u s-sitt talbiet rikorrenti.

(5) Tilqa' is-seba' u t-tmien talba u tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà *de quo*, u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, fis-somma ta' €500 għal danni morali u €14,000 danni pekunjarji 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