- *Nuqqas ta' formatiżmu f'rikorsi kostituzzjonali*
- *Setgħa tal-Qorti li tmur ultra petita*

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 6 ta' Diċembru 2022

Rikors Nru. 647/2021 GM

Josephine Schiavone (ID Nru. 426855M)

vs

L-Avukat tal-Istat u Josephine Hili (ID Nru. 768938M), Rose Violet sive Vivianna Hili (ID Nru. 828847M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Josephine Sciavone li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

1. Ir-rikorrenti hi s-sid tal-fond numru sittin (60), bl-isem 'Tilde', xi drabi wkoll msejjaħ 'Tilda', fi Triq Santa Monika ġewwa Ħal Tarxien, liema fond wasal għandha permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni b'konsegwenza ta' wirt, datat id-9 ta' Diċembru 1989, in atti tan-Nutar Francis Micallef (Dok JS1);

2. Jirriżulta li fuq l-imsemmi fond kien ġie konċess lill-intimati b'titolu ta' subenfitewsi temporanju mill-predeċessuri tagħha fit-titolu Carmelo Falzon permezz ta' att pubbliku datat il-21 ta' Marzu 1962 in atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro (Dok JS2);

3. Kif jirriżulta mill-att surreferit il-konċessjoni subenfitewtika kienet saret għal perjodu ta' sbatax-il sena (17) dekoribbli mill-5 ta' Ġunju 1962 versu s-subċens annwu u temporanju ta' tnejn u għoxrin lira (Lm22) fis-sena u pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem;

4. Kif appena l-konċessjoni subenfitewtika skadiet, u cioe` fil-5 ta' Ġunju 1979, l-aventi causa tal-esponenti, Angela Falzon, kienet kostretta tidħol f'relazzjoni ta' kera mal-predeċessur fit-titolu tal-inkwilini f'ammont ta' kera li kien id-doppju taċ-ċens, u cioe` erbgħa u erbgħin lira (Lm44) fis-sena u pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem (Dok JS3);

5. Matul iż-żmien, ai termini tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-emendi sussegwenti, il-kirja ġiet awmentata għal mija u ħamsa u tmenin ewro (€185) fis-sena;

6. Bl-awmenti sussegwenti skont il-liġi (artikolu 1531Ċ) tal-Kodiċi Ċivili l-kera li qiegħda attwalment titħallas għoliet għal circa mitejn u sittax-il ewro (€216) fis-sena;

7. Ir-rikorrenti jsostnu illi l-konverzjoni awtomatika u arbitrarja minn enfitewsi temporanja għal titolu ta' kera, magħdud mar-rata baxxa ta' kera kif premess, huwa manifestament inġust u preġudizzjevoli għad-drittijiet propjetarji tagħhom;

8. Għalhekk, bl-applikazzjoni tal-liġi imsemmija, ir-rikorrenti ġew u għadhom qed jiġu mċaħħda mid-dritt fondamentali ta' tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom kif sanċiti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

9. Għal kull buon fini jiġi ppreċiżat illi oltre din l-azzjoni r-rikorrenti ġja għażlu li jipprevalixxu ruħhom mid-dispost tal-Artikolu 12B (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) di fronte l-inkwilini Hili permezz ta' rikors intavolat fil-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu żieda fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Dan pero' huwa mingħajr ebda preġudizzju u/jew rinunzja tal-jeddijiet u/jew rimedji ulterjuri li jista' jkollhom l-istess rikorrenti, *multo magis* jekk il-kera hekk awmentat jibqa' wieħed sproporzjonalment baxx.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-liġijiet viġenti, senjatament l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta), hu inkonsistenti mad-dritt fundamentali tar-rikorrenti taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fir-rigward tal-fond 60, Tilde, Triq Santa Monika, Ħal Tarxien.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti taħt l-istess artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. Tillikwida kumpens xieraq, kemm in linea ta' danni pekunjarji kif ukoll dak morali, għal-leżjoni li sofrew ir-rikorrenti kif hawn fuq premess;

4. Tikkundana lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu l-kumpens hekk likwidat lir-rikorrenti kif premess bl-imgħax legali dekoribbli mid-data tas-sentenza; u

5. Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji oħra li jidrilha li huma xierqa fis-sitwazzjoni;

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

1. Sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti **trid iġġib l-aħjar prova tat-titolu tagħha** fuq il-proprjetà in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrenti trid iġġib prova wkoll li din il-**kirja, hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta)**;

2. Mingħajr preġudizzju għal premess, jingħad illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi **qabel ma hi kellha titolu fuq il-proprjetà** in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Barra minn hekk, l-esponent jirrileva wkoll illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar **perjodi qabel il-5 ta' Ġunju tal-1979**[1] minħabba li f'dak iż-żmien il-kuntratt tas-sub-enfitewsi temporanja kien għadu *in vigore*;

3. Ir-rikorrenti ma tistax titlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni r-reġim legali

[1] Id-data tal-għeluq tal-perjodu tal-konċessjoni enfitewtika temporanja.

kollu fit-totalita` tiegħu skont il-liġi *in vigore* u li għalhekk dak li minnu qed tilmenta r-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018 u fl-2021. Illi dan jingħad ukoll għaliex ir-rikorrenti ma utilizzatx ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex tirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni jew sabiex ikollha awment fil-kera, liema nuqqas irendi din l-azzjoni intempestiva;

4. Mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti *stante* li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

5. Preliminarjament u mingħajr preġudizzju għal premess, l-esponent jirrileva li r-relazzjoni ġuridika ta' bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini intimati mhijiex regolata bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan *ai termini* tas-subinċiż (7) tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. In fatti, fiż-żmien meta skada t-terminu konċess permezz tal-kuntratt tas-subenfitewsi temporanja, l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien għadu qas biss daħal fis-seħħ, u minkejja dan, fil-5 ta' Ġunju 1979 l-awtriċi tar-rikorrenti daħlet fi skrittura privata li tikkonċedi kirja ġdida minn jeddha. Għalhekk isegwi li l-azzjoni odjerna tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda *in toto*;

6. L-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolament l-Artikoli 12(2) tal-istess Kap. 158, jagħmilha impossibbli għaliha li tieħu lura l-post f'idejha minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali ta' dawn l-artikoli mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Infatti, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhux talli ma jikkonċediex dritt ta' rilokazzjoni indefinita imma talli jipprovdi rimedju sabiex ir-rikorrenti tkun tista' tawmenta l-kirja u anki tirriprendi l-pussess tal-fond inkwistjoni[2];

7. Safejn l-azzjoni tar-rikorrenti hija mibnija fuq **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** wkoll ma tistax tintlaqa' minħabba li skont **l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi** safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà **li sseħħ fil-kuntest ta' kirja**;

8. L-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti safejn mibnija fuq **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** hija insostenibbli minħabba li f'dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti;

[2] Ara s-sentenza fl-ismijiet "Maria Fatima Vassallo vs Avukat Generali" deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Ġunju 2020 (129/2019).

9. Magħdud u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, fatt li ċertament ma seħħx fil-każ odjern;

10. F'kull każ l-ewwel u t-tieni talba mhumiex siewja għaliex kemm taħt il-**Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea**, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali;

11. Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħla fis-sistema legali permezz tal-Att XXIII tal-1979, u kif emendati fl-2018 u l-2021, li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi, ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin **bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;

12. Stabbilit li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin li l-liġi Maltija tiddisponi li l-okkupant li jkun qed juża' dik id-dar bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex tiddikjara li l-liġi tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea u lanqas li l-kirja favur l-inkwilini għandha tiġi mwaqqfa;

13. Subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad li bil-miġja tal-Artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax-il sena, iżda kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Jingħad ukoll li llum, bil-miġja tal-Artikolu 12B, ir-rikorrenti għandha kull dritt li tipproċedi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u titlob l-iżgumbrament tal-inkwilini, jekk tali inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni li tagħtihom il-liġi, jew awment fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles;

14. F'kull każ l-esponent sinċerament ma jħossx li l-kera li qiegħda titħallas fil-preżent hija xi kera daqstant sproporzjonata. Hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq, u dan ukoll huwa konformi mal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu;

15. Magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-inkwilini u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-inkwilini u mhux lis-sid;

16. Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhijiex ġustifikata għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-liġi u b'hekk kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnha mhix mistħoqqa;

17. F'kull każ u fir-rigward tal-ħames talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimati mill-imsemmija proprjetà. Konsegwentament, fil-każ li r-rikorrenti qiegħda tippretendi t-tali rimedju, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

18. Fir-rigward tar-raba' talba, rigward l-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;

19. Mingħajr preġudizzju l-esponent jirrileva li r-rikorrenti ma tistax toqgħod talledi b'mod wiesgħa għal xi liġijiet oħra li ma jissemgħux fit-talbiet tagħha billi tagħmel użu mill-kliem "*liġijiet viġenti*" fit-talbiet tagħha. Dan l-aġir jippreġudika l-linja difensjonali tal-esponent u għalhekk ukoll, u fi kwalunkwe każ, l-esponent qiegħed jirriżerva d-dritt li jagħmel eċċezzjonijiet ulterjuri;

20. Dejjem mingħajr preġudizzju 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 jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

Rat ir-Risposta ta’ Josephine Hili u Rose Violet sive Vivianne li permezz tagħha eċċepew illi :

1. Preliminarjament l-esponenti m’humiex il-leġittimi kuntraditturi għat-talbiet tar-rikorrenti stante li huma dejjem ottemperaw ruħhom mal-liġi mgħoddija fl-interess pubbliku, liema liġi għadha in vigore sal-ġurnata tal-lum u barra minn hekk huma ma jistgħu jagħtu l-ebda’ rimedju għall-allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, li *del resto* ma kkommettewx u wisq anqas m’għandhom l-ebda setgħa jew kontroll dwar il-Liġijiet li jiġu promulgati fil-pajjiż;

2. In linea preliminari wkoll, u mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni u għall-eċċezzjonijiet kollha li jsegwu, ir-rikorrenti ċertament illi ma tistax tilmenta minn xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha stante li hija baqgħet regolarment taċċetta l-kera illi l-esponenti baqgħu jħallsu, dan kif sejjer jiġi ppruvat fil-kors ta’ din il-kawża. Oltre dan, l-esponenti dejjem ħallsu puntwalment dak illi kien dovut minnhom legalment;

3. Preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet u għall-eċċezzjonijiet kollha li jsegwu, a bażi ta’ dak espress fl-Artikolu 12 sub-artikolu (7) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, il-kirja odjerna ma tistax titqies regolata mill-Artikolu 12(2) tal-istess Kap, dan peress illi kif sottomess mir-rikorrenti fir-raba’ premessa, kif appena skadiet il-konċessjoni sub-enfitewtika, fil-5 ta’ Ġunju 1979, u għaldaqstant qabel il-21 ta’ Ġunju 1979, kien sar ftehim lokatizju bejn il-partijiet. Għalhekk, kif irriżulta fis-sentenza tal-Prim’ Awla tal-Qorti (Sede Kostituzzjonali) tas-26 ta’ Ġunju 2020, fl-ismijiet **Paul Farrugia vs. Avukat Ġenerali u Salvina Grech**, l-azzjoni odjerna hija mxekkla ladarba l-ilment kostituzzjonali huwa bbażat fuq leżjoni ta’ dritt ikkawżata minn Artikolu 12(2) Kap. 158, u għandha tiġi miċħuda *in toto*;

4. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimati Josephine Hili u Vivianne Hili qiegħdin jokkupaw l-fond *de quo* b’titolu validu u rikonoxxut kemm mill-Liġi kif ukoll mill-istess rikorrenti illi rrikonoxxew l-istess titolu tal-intimati għal żmien li jmur oltre d-data li istitwew dawn il-proċeduri, kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-każ, u kwindi ma tistax targumenta illi setgħet soffriet xi ksur ta’ drittijiet li jista’ jkun imputabbli lill-esponenti;

5. Mmingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 kien biss immirat għall-interess pubbliku, senjatament għal skopijiet soċjali fil-qasam tal-akkomodazzjoni, u kwindi mhuwiex paċifiku li wieħed jargumenta u jallega illi r-rikorrenti soffriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, anke tenut kont illi kienet hija stess jew l-antekawża tagħha li volontarjament daħħlu f’konċessjoni enfitewtika mal-intimati aħwa Hili;

6. Mingħajr preġudizzju għall-premess, fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jagħmlu referenza għall-istess Artikolu illi jistipula b'mod espliċitu illi persuna tista' tiġi pprivata mill-possedimenti tagħha meta dan ikun fl-interess pubbliku u l-*proviso* tal-istess Artikolu jkompli jżid illi d-dispożizzjonijiet ta' qabel m'għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali. Għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti jmorru kontra l-istess Artikolu illi fuqu huma qiegħdin jibbażaw il-kawża odjerna stante l-fatt illi l-Artikolu 12 tal-Kap 158 jaqa' proprju fl-ambitu tad-diskrezzjoni wiesgħa illi l-Istat igawdi fir-rigward ta' x'għandu jkun ikkunsidrat fl-interess ġenerali *o meno* u fir-rigward tal-miżuri illi għandhom jittieħdu sabiex jiġi protett l-interess ġenerali;

7. Fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ċertament ma jistgħux jinstabu responsabbli għall-ebda ksur tad-drtittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tagħhom ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-Artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż ta' fond.

L-Artikolu 12 tal-Kap 158 ma jikkostitwixxix teħid forzuż tal-proprjeta' jew teħid obbligatorju iżda kontroll ta' użu ta' proprjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea. Inoltre, il-ħsieb tal-Kostituzzjoni jorbot ukoll ma' dak li ngħad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-każ **Connie Zammit and Others vs Malta** li ġiet deċiża fit-12 ta' Jannar, 1991 li stqarret li:

"The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognises that State intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area, the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regard to the existence of a problem of public conern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures."

8. Sabiex jirriżulta xi teħid forzuż jew obbligatorju, jeħtieġ li persuna tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjeta', filwaqt li fil-każ odjern l-istat sempliċiment irregola sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-protezzjoni tal-interess ġenerali tas-soċjeta', mingħajr ma ġew ppreġudikati d-drittijiet proprjetarji tas-sid fuq il-fond indikat;

9. Mingħajr preġudizzju għal dak suespost, l-għan wara d-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 hu li kemm jista' jkun kulħadd ikollu fejn joqgħod u li l-użu tal-proprjeta' anke privata jgħin biex dan iseħħ – dan jikkwalifika bħala interess ġenerali għal fini ta' dawn l-artikoli. Barra minn hekk, meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, l-valur li jiġi pretiż minn sid il-fond bħala kumpens għall-użu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond iġib fis-suq kieku jinbiegħ jew jinkera mill-ġdid f'xi mument partikolari, dment illi l-kumpens mogħti għall-kontroll tal-użu tal-proprjeta'

jkun fil-kuntest ta' liġi li jkollha għan soċjali ta' interess ġenerali (*Mellacher and Others vs Austria, 1989);*

10. Mingħajr preġudizzju għall-premess, bid-dħul tal-Att XXIV tal-2021, ir-rekwiżit ta' *unfair and excessive burden* u disproporzjonalita' neċessarji sabiex jinstab li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali ai termini tal-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huma neqsin u dan stante illi l-kirja illi tista' tiġi ordnata permezz tad-dispożizzjonijiet tal-imsemmi att tirrifletti l-valur lokatizju fuq is-suq tal-proprjeta';

11. Mingħajr preġudizzju għall-premess, il-ġurisprudenza Ewropea hija kostanti u ċioe' li mhux kull differenza bejn il-kirja li tiġi perċepita bl-opera tal-liġi u l-kirja li wieħed jista' jispekola li jipperċepixxi fuq is-suq hija leżiva imma tali diskrepanza trid tkun waħda eċċessiva u li tikkawża żbilanċ konsiderevoli u għalhekk ma hemm l-ebda żbilanċ meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju fl-ammont ta' 2% tal-valur fis-suq tal-proprjeta' kif indikat fl-Att XXIV tal-2021 mal-valuri lokatizji kkalkolati bil-persentaġġi fuq il-valur tal-proprjeta' mill-Periti mqabbdin mill-Qrati tagħna, kemm f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u kif ukoll f'kawżi ta' natura ċivili, u għalhekk dan il-persentaġġ jidħol fil-parametri tad-dritt tal-istat li jilleġisla favur il-bżonnijiet soċjali tas-soċjeta';

Rat li b'verbal tagħha tat-23 ta' Novembru 2022, ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond mertu ta' din il-kawża għall-perjodu bejn il-5 ta' Ġunju 1979 u d-data tal-preżentata tar-rikors.[3]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fl-1 ta' Frar 2022[4] flimkien mat-tweġibiet għad-domandi in eskussjoni.[5]

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

[3] Fol 27
[4] Fol 42
[5] Fol 82

Il-fond bin-numru 60 bl-isem 'Tilde', xi drabi wkoll imsejjaħ 'Tilda' fi Triq Santa Monika, Ħal Tarxien iddevolva favur ir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni ta' wirt datat 9 ta' Diċembru 1989 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef.[6]

Dan il-fond ġie konċess lill-intimati b'titolu ta' subenfitewsi temporanju mill-predeċessuri tagħha fit-titolu b'att pubbliku datat 21 ta' Marzu 1962 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro għal sbatax-il sena dekoribbli mill-5 ta' Ġunju 1962 versu subċens annwu u temporanju ta' Lm22 fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem.[7]

Din il-konċessjoni enfitewtika skadiet fil-5 ta' Ġunju 1979 u fl-istess ġurnata, l-partijiet daħlu fi ftehim kirja permezz ta' skrittura privata bil-kera ta' Lm44 fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem.[8] Ir-rikorrenti tgħid illi matul iż-żmien ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-emendi sussegwenti l-kirja żdiedet għal €185 fis-sena.

L-Avukat tal-Istat jeċepixxi illi m'għandux japplika l-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta fil-kawża odjerna ġaladarba s-subenfitewsi temporanja skadiet fil-5 ta' Ġunju 1979 u ċjoe` qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979 fil-21 ta' Ġunju 1979.

L-artikolu 12 sub-inċiż (7) tal-Kap 158 jgħid:

> Meta d-data tat-tmiem tal-enfitewsi tkun data qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, id-disposizzjonijiet ta' qabel ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw biss jekk l-enfitewta jew il-kerrej, skont il-każ, ikun għadu jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu f'dik id-data u **ma japplikawx jekk ikun qed jokkupa d-dar skont ftehim li jkun għamel wara li tkun intemmet l-enfitewsi** (enfasi miżjuda mill-Qorti).

[6] Dok JS1 a fol 5
[7] Dok JS2 a fol 13
[8] Dok JS3 a fol 15

Ġaladarba l-ante-kawża tal-partijiet daħlu minn jeddhom fi ftehim ta' kera qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, ir-relazzjoni ta' bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini mhijiex regolata bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta iżda japplika l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

B'danakollu, il-proċeduri għall-ħarsien ta' jeddijiet fundamentali tal-bniedem, improprjament imsejjħin "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.

Ir-Rikors Ġuramentat irid ikun fih għadd ta' ingridjenti, fosthom (i) dikjarazzjoni li tfisser b'mod ċar u sewwa l-oġġett tal-kawża (ii) ir-raġuni tat-talba (iii) it-talba jew talbiet (Art. 156(1) Kap 12). Jekk xi waħda minn dawn tkun nieqsa, ir-Reġistratur huwa marbut li jirrifjutah (Art. 156(7) Kap 12).

Ir-Rikors "kostituzzjonali" jrid ikollu fih (i) il-fatti li minnhom jinħoloq l-ilment b'mod konċiż u ċar (ii) isemmi d-disposizzjonijiet tal-Kostituzzjoni jew tal-Konvenzjoni li ġew jew li x'aktarx se jiġu miksura (iii) ir-rimedju mitlub (Reg. 3(1) u (2) tal-L.S.12.09). Fin-nuqqas ta' xi wieħed minn dawn l-elementi, ir-rikors "ma jkunx null, u l-Qorti tista' f'kull każ tordna lir-rikorrent li jippreżenta...l- partikolaritajiet meħtieġa..." (Reg.3(5) ibid.).

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

Dawn id-differenzi bejn Rikors Ġuramentat u Rikors jenfasizzaw li filwaqt li tal-ewwel jifforma parti mill-proċedura ordinarja, u soġġett għar-regoli tagħha; tat-tieni jiftaħ proċedura straordinarja li fiha l-azzjoni ġiet meħlusa minn ċerti formalitajiet ritwalistiċi biex tabbraċċja u ssolvi sitwazzjonijiet li ma kinux ikkontemplati taħt il-kunċett tradizzjonali ta' drittijiet proċedurali.

Il-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawża **Bartolo v Aġent Reġistratur tal-Qrati[9],** siltet, mid-dispożizzjonijiet tal-liġi, il-prinċipju li f'kawżi dwar ksur ta' jeddijiet fundamentali, il-Qorti għandha diskrezzjoni ferm wiesgħa tant li tista' saħansitra tiddeċiedi *ultra vires*:

> "Fi proċeduri kostituzzjonali, 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 illustrata 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 t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet (dwar drittijiet fundamentali) li għall-

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

protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna.[10]

"Din il-liċenzja tawtorizza li l-Qorti li tmur *ultra petita*".

Il-ġurista Tonio Borg, jesprimi l-istess fehma:

"The court of constitutional jurisdiction, may also provide a remedy which is not requested by applicant. Besides, it can also find a violation on a ground other than that indicated in the application. Therefore, unlike the case of civil proceedings where the ultra petita principle applies, in constitutional cases, the flexibility rule applies".[11]

Jekk il-Qorti għandha diskrezzjoni hekk wiesgħa, *multo magis* hija ffakoltizzata tagħmel xi ħaġa ta' portata wisq inqas estensiva, billi tikkoreġi d-disposizzjoni tal-liġi li fuqha tistrieħ l-ilmentatriċi anke fl-ipotesi li din teffettwa s-sustanza tal-azzjoni jew tad-difiża. Il-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawża msemmija, ikkonfermat sentenza tal-Qorti ta' Prim'Istanza li sabet ksur ta' disposizzjonijiet kostituzzjonali differenti minn dawk iċċitati mir-rikorrenti. F'din il-kawża, għall-kuntrarju, l-allegat ksur baqa' l-istess u ċjoe` dak tad-dritt tal-proprjeta` u ta' diskriminazzjoni. Il-fatti li taw lok għall-ilment ukoll baqgħu l-istess – it-trażżin tal-ammont tal-kera u l-prolungazzjoni tagħha għal żmien indefinittiv. Kwindi ż-żewġ elementi bażiċi rikjesti minn rikors ta' din ix-xorta – il-fatti fil-qosor u d-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni jew tal-Konvenzjoni allegatament miksura – ġew sodisfatti u t-talba għall-bidla fir-rikors promotur ma tikkonċernahomx.

Għaldaqstant xejn m'għandu jxekkel il-Qorti milli ssib liġi oħra li setgħet kisret il-jedd fundamentali minflok dik iċċitata mir-rikorrenti.

[10] Din il-Qorti żżid li l-proviso għal Reg 2 L.S.12.09 ikompli jagħmilha ċara li l-Qorti tista' tagħti rimedju differenti minn dak mitlub mill-ilmentatur.

[11] Tonko Borg, *A Commentary on the Constitution of Malta*, paġna 244.

Mill-provi li r-rikorrenti esebiet, jirriżulta li tassew għandha dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. 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. Dan sa mhux qabel it-30 ta' April 1987 meta daħal fis-seħħ il-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u sas-27 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV.2021. Kif sejjer jiġi spjegat iktar 'l isfel, dan l-Att ġab bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

L-inkwilini eċċepew in-nuqqas ta' leġittimazzjoni passiva. Huwa kkonsolidat fil-ġurisprudenza li l-inkwilini huma leġittimarju passiv validu fi proċeduri bħal dawn. Dan iżda ma jfissirx li għandhom ibatu spejjeż.

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Martinelli v Avukat Generali**[12] stabbiliet li "għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 37(9)" (recte: Art. 47(9)) "Għalhekk l-Avukat tal-Istat sewwa qal illi l-Kap 69 kif emendat, ma jintlaqatx bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni."

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tielet u t-tlettax-il eċċezzjoni tiegħu u l-intimati Hili permezz tal-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni tagħhom, jissottomettu li r-rikorrenti kellhom rimedju disponibbli u dan taħt il-liġi ordinarja (Art. 1531Ċ tal-Kap 16 u Art. xv 4A tal-Kap 69) li jiffakoltizzaw li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni. Dawn l-Artikli ġew miżjudin permezz tal-Att XXVII tal-2018 u permezz tal-Att XXIV tal-2021. Tabilħaqq tajjeb jew ħażin dawn l-artikli jippruvaw joħolqu bilanċ bejn l-inkwilin

[12] Lilian Martinelli v Avukat Generali 23.11.2020

u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja.

Ir-rata ta' kera fis-suq ħieles ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera *de quo agitur* m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dak l-Att iżda l-istorja kienet differenti u r-rikorrenti għandhom raġun fir-rigward ta' dak il-perjodu.

Din l-eċċezzjoni għalhekk għandha mis-sewwa biss wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

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

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

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

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,[13] 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.[14]

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'

---

[13] James & Others, Amato Gauci v. Malta.

[14] 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.

massimazzjoni tal-isfruttament tal-proprjeta` privata u l-ħtieġa tal-Istat li jipprovdi l-akkomodazzjoni soċjali, loġikament il-kumpens li tipprovdi Qorti f'Sede Kostituzzjonali m'għandux ikun allaċċjat mas-suq ħieles, imma jrid ikun ittemperat skont dan il-bilanċ.

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

Ma saritx talba speċifika fir-rikors promotur innifsu biex hija tikkunsidra l-iżgumbrament tal-intimati mill-post. B'danakollu hemm talba ġenerika, li ġiet opposta mill-Avukat tal-Istat.

Kif ingħad fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et**[15] il-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.

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €240,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sa 2021 tela' minn €817 għal €8,400.

[15] Deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014).

Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, **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[16] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil:

> *"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."*[17]

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 tlieta u ħamsin elf ewro (€53,000). Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

[16] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA – JZM.
[17] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – QK.

€109,776 - €4,752.78 = €105,023.22

€105,023.22– 35% = €68,265.09

€68,265.09– 20% = €54,612.07 – **€54,000**

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' €1,000.

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA
1987	1988	(€817 x 2) **€1,634**	(LM44 - €102.49 x 2) = **€204.98**
1989	1993	(€1,120 x 5) **€5,600**	(LM44 - €102.49 x 5) = **€512.45**
1994	1998	(€1,534 x 5) **€7,670**	(LM44 - €102.49 x 5) = **€512.45**
1999	2003	(€2,102 x 5) **€10,510**	(LM44 - €102.49 x 5) = **€512.45**
2004	2008	(€2,880 x 5) **€14,400**	(LM44 - €102.49 x 5) = **€512.45**
2009	2013	(€3,945 x 5) **€19,725**	(€185 x 5) = **€925**
2014	2018	(€5,405 x 5) **€27,025**	(€185 x 5) = **€925**
2019	2020	(€7,406 x 2) **€14,812**	(€216 x 2) = **€432**
2021		**€8,400**	**€216**
TOTAL		**€109,776**	**€4,752.78**

Decide:

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

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

(2) Tilqa' in parte t-tieni u t-tielet talba billi tiddikjara illi l-applikazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kisret il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fir-rigward tal-fond 60, Tilde, Triq Santa Monika, Ħal Tarxien għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021.

(3) Tilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba billi tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti; tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €54,000 danni pekunjarji u €1,000 danni mhux pekunjarji u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat 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