Ksur dritt fundamentali tgawdija proprjeta`

Liġijiet tal-kera

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 18 ta' April 2023

Rikors Kost. Nru. 504/2021 GM

Margaret sive Margot Briffa (K.I. 5909447M)

vs

Avukat tal-Istat u

Adrian German

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta' Margaret sive Margot Briffa li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

1. Hija sid tal-**appartament numru tnejn (2) fil-korp ta' appartamenti bla numru li jismu "MIDAS" f'Qormi Road, Birkirkara,** li hija wirtet in parti mingħand żewġha Carlo sive Charles Briffa, li min-naħa tagħhom huma kienu akkwistaw permezz ta' kuntratt pubblikat min-Nutar Emanuel Agius fil-2 ta' Mejju 1968 – "**Dokument A**".

2. L-imsemmi Carlo sive Charles Briffa b'kuntratt tal-27 ta' Mejju 1975 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza, flimkien mar-rikorrenti, kienu kkonċedew, b'titolu ta' subenfitewsi temporanja, għall-perijodu ta' sbatax-il sena (17) b'effett mill-01 ta' Awwissu 1976, lill-intimat German il-fond imsemmi, versu s-subċens annwu u temporanju ta' Lm145.00ċ fis-sena, ekwivalenti llum għal €337.76, li huma pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem, u dan b'effett mill-01 ta' Awwissu 1986 - kopja ta' liema kuntratt qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"<u>Dokument B</u>"**.

3. Din il-konċessjoni sub-enfitewtika temporanja, għalhekk, skadiet fit-**01 ta' Awwissu 1993**, iżda l-konvenut baqa' jiddetjeni u jokkupa l-imsemmi appartament, flimkien mal-familja tiegħu, b'titolu ta' kera, ai termini tal-emendi tal-liġi, allura viġenti.

4. Infatti, a tenur tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ġialadarba l-imsemmi ADRIAN GERMAN hu ċittadin Malti u kien ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huwa kellu dritt, a tenur tal-Att XXIII tal-1979, biex jibqa' jabita fil-fond taħt titolu ta' kera, b'żieda fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni, pero' qatt aktar mid-doppju, u li kellha tiżdied darba kull ħmistax-il sena.

5. L-intimat kien qed iħallas, b'żieda fl-ammont tal-kera, u huwa offra l-pagament għas-sena korrenti fl-ammont ta' €1012.80, li ġiet rifjutata mir-rikorrenti.

6. Infetħu taħdidiet mal-intimat sabiex jiżgombra bonarjament mill-imsemmi fond ai termini tal-kondizzjonijiet li kienu ftehmu l-partijiet bonarjament bejniethom. Tant kien sar ftehim bejn il-partijiet illi saħansitra ġiet anke redatta skrittura privata f'dan is-sens iżda meta ġie biex jiffirmaha l-intimat, wara li kienet ġia ffirmata mir-rikorrenti, u kienet anke intbagħtet lilu għall-firma, dan reġa' bdielu u, bla ma ta' ebda raġuni, irrifjuta li jagħmel dan.

7. Għalhekk wieħed għandu jifhem illi l-intimat German qed jippretendi li għad għandu dritt li jibqa' jabita fl-imsemmi appartament u jħallas is-somma irriżorja indikata ta' €1012. 80 kull sena bħala kera tal-imsemmi appartament u dan b'mod abbużiv u illegali stante illi l-Att XXIII tal-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tatu protezzjoni mhux mistħoqqa għax huwa ċittadin Malti u residenti fil-fond in kwistjoni.

8. Huwa evidenti mill-aġir tal-intimat illi r-rikorrenti ġiet u qed tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-

rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, kemm meta skadiet il-konċessjoni sub-enfitewtika u iktar illum, kien u huwa ferm iżjed mill-kera annwali ta' €337.76 liema kera biż-żieda b'riżultat tal-emendi tal-Att X tat-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 fl-ammont ta' €1012.80 fis-sena, huma xorta leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jżommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin biex jirċievu kera ġusta fis-suq.

9. L-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' tagħha u l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea stante li hija mhux qed tirċievi l-kumpens adegwat u mistħoqq u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin German.

10. B'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet **"Amato Gauci vs. Malta"**, ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan, ir-rikorrenti għandha dritt titlob ukoll, barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, d-danni li hija sofriet minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea **kif ukoll** l-iżgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilin German.

11. Din is-sentenza llum ġiet segwita b'numru kbir ta' sentenzi tal-qrati tagħna, kif konfermati mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, bl-aħħar sentenzi huma dawk li jġibu in-numru 7/18 (**Anna Maria Attard vs Avukat Ġenerali et**), 65/18 (**Jason Attard vs Avukat Ġenerali et**), 124/18 (**Martha Grixti vs Avukat Ġenerali et**), 187/19 (**Joseph Zammit vs Albert E Galea et**) u 202/19 (**Joseph Tabone vs Avukat Ġenerali et**) li konsistentement jiddikkjaraw l-imsemmija liġijiet anti-kostituzzjonali u leżivi għad-drittijiet tas-sid u konsegwentement dawn il-Qrati jillikwidaw somma ta' flus, li tvarja minn każ għal każ, skont iċ-ċirkostanzi, bħala danni pagabbli lis-sid u jikkundannaw lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas tali danni.

12. Kif ġie dejjem ritenut fl-imsemmija sentenzi, r-rikorrenti għandha tirċievi sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħha kif ġie deċiż kemm fil-kawża "**Albert Cassar vs MALTA** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018, kif ukoll fl-imsemmija sentenzi hawn fuq riferuti.

13. Kif ġie deċiż reċentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawża fl-ismijiet **Franco Buttigieg and Others vs Malta** l-imsemmija Qorti kkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza għalih supra jgħodd wkoll għal dawk il-każijiet fejn il-konċessjoni

enfitewtika temporanja ingħatat wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 - multo magis allura għandu japplika għall-każ odjern illi teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement ikkundannat lill-Istat Malti jħallas €22,000 bħala danni pekunjarji, €4,500 bħala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjeż legali lir-rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq msemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddeċidiet illi f'każ fejn ma jistax jkun hemm restitutio in integrum, ossia li l-fond jiġi mogħti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti għandhom jiġu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rċiviet tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sal-preżentata tar-rikors odjern u dak li suppost rċiviet skont ir-rata tas-suq fl-istess perjodu.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

I. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat German u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess effettiv tal-fond appartament bin-numru tnejn (2), fil-korp bini li jismu "Midas", illum bin-numru uffiċjali 32, f'Qormi Road Birkirkara, proprjetà tal-istess rikorrenti.

II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi.

III. Tagħti dawk ir-rimedji kollha xierqa lir-rikorrenti, inkluż l-iżgumbrament tal-intimat mill-proprjeta` de quo;

IV. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati, it-tnejn, jew min minnhom huma responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Liġi.

V. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi.

VI. Tikkundanna lill-intimati, it-tnejn jew min minnhom, iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

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

1. In linea preliminari, l-esponent jeċepixxi illi m'huwiex indikat fit-talbiet u lanqas fil-premessi liema artikolu fil-liġi qed jilledi d-drittijiet fundamentali tal-attriċi. Ġialadarba dan m'huwiex indikat l-azzjoni attriċi hija improponibbli u għanda tiġi ddikjarata bħali tali;

2. Illi in linea preliminari r-rikorrent trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrent ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hija kellha titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni u dan *stante* f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;

3. Ir-rikorrent ma tistax jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-Liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed tilmenta r-rikorrent jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;

4. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

5. L-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forżuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestit minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjeta'; tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma jitlifx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakka r-rikorrent, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

6. Safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu

xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

7. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma' għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

8. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrent bħala sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

9. Fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in* ***James and others*** *(Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in* ***Mellacher and others*** *Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".*

Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

10. Stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b'kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrent

qiegħda titlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

11. Inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

12. Il-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v Malta*** rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable";*

13. Għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

14. Fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

15. Isegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' propozjonalita` ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrent mhijiex mistħoqqa;

16. Kwalunkwe kumpens li jista' jingħata għandu semmai jibda minn Awwissu 1993 in kwantu għan-nofs indiviż u minn Marzu 2010 għan-nofs indiviż l-ieħor u dan għaliex skont l-attriċi l-konċessjoni enfitewtika skadiet f'Awwissu 1993 u hija wirtet n-nofs l-ieħor tal-proprjeta` f'Marzu 2010;

17. Minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."*

18. Aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropea, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B li permezz tiegħu r-rikorrenti għandhom il-possibilita' li jitolbu revizzjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjeta' kif wkoll il-possibilita' li jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom;

19. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, 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-rikorrent.

Rat ir-Risposta ta' Adrian German li permezz tagħha eċċepixxa illi:-

1. In linea preliminari, u trattandosi ta' kawża li qiegħda tallega liġi leżiva tad-drittrjiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi għaliex prinċipalment l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju;

2. In linea preliminari wkoll, jiġi eċċepit illi l-esponenti m'huwiex il-leġittimu kontradittur tal-kawża odjerna stante illi huwa l-obbligu tal-Istat u mhux taċ-ċittadin li jassigura li d-drittijiet fundamentali tal-bniedem ma jiġux vjolati;

3. Fil-mertu, r-rikorrenti ghandha ġġib prova ċara tat-titolu tagħha sabiex issostni dak li qieghda tallega fir-rikors promotur u turi li hi l-proprjetarja assoluta tal-fond in kwistjoni. F'dan ir-rigward, u peress illi l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha jista' jiġi kkunsidrat biss mid-data ta' meta r-rikorrenti saret proprjeta' tal-fond in kwistjoni, għandha tiġi indikata wkoll id-data preċiża meta r-rikorenti saret sidt l-imsemmi fond u jiġu eżibiti ċ-ċertifikati testamentarji relattivi;

4. Fir-rigward tas-sitt paragrafu tar-rikors promotur tar-rikorrenti, l-esponenti umilment jeċċepixxi illi t-taħdidiet ta' bejn ir-rikorrenti u l-intimat German kienu saru mingħajr preġudizzju u li l-esponenti kellu kull dritt li ma jiffirmax l-iskrittura privata;

5. Fir-rigward tal-ewwel talba tar-rikorrenti, jiġi osservat illi l-esponenti ġie indikat erronjament bħala "intimat Gambin" minflok "German";

6. Għall-kuntrarju ta' dak li qed tallega r-rikorrenti fl-ewwel talba tagħha u cioe' li huwa impossibbli li hi tirriprendi l-pussess effettiv tal-fond in kwistjoni, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi l-liġi tipprovdi għal dawk iċ-ċirkostanzi meta hi tkun tista' tirriprendi l-pussess tal-fond;

7. In kwantu r-rikorrenti tallega ksur tad-dritt fondamentali tagħha protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponenti unilment jirrileva illi l-imsemmi artikolu mhuwiex applikabbli stante illi l-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-liġijiet ta' Malta bl-ebda mod ma jikkostitwixxu teħid forzuż tal-proprjeta';

8. In kwantu r-rikorrenti qiegħda titlob l-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond in kwistjoni bħala parti mir-rimedju li għandu jingħata lilha, l-esponenti jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija minn dina l-Onorabbli Qorti, kif diversament presjeduta, fis-27 ta' Ġunju, 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe vs. l-Onorevoli Prim Ministru et**:

" Ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbratt jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji 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 taghha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza Curmi vs Avukat Ġenerali, Kost 24/06/2016)."

L-esponenti jirreferi wkoll għas-sentenza riċenti fl-ismijiet **Mary Fatima Vassallo et vs Gordon Gauci Maistre et** mogħtija minn dina l-Onorabbli Qorti, kif diversament presjeduta, nhar it-28 ta' Jannar, 2021, fejn ġie deċiż illi:

"Ma hux il-kompitu tal-Qorti Sede Kostituzzjonali adita sabiex tistħarreg ilment ta' ksur ta' jedd fondamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid li tordna wkoll it-tneħħija u l-iżgumbrament tal-okkupant tal-fond immobiljari mertu tal-kawża. Tali rimedju għandu jintalab quddiem it-tribunal li huwa mogħti l-kompetenza jisma' u jiddeċiedi kawżi dwar talbiet għal żgumbrament. Dun jingħad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setgħat wesgħin ta' rimedju li tista' tagħti f'każ li ssib ksur ta' xi jedd fundamentali tal-parti rikorrent. Għalhekk il-kwestjoni tas-siwi u ż-żomm fis-seħħ ta' dak il-kuntratt ta' kera għandu jitqies għalhekk mill-Bord li Jirregola l-Kera f'azzjoni apposita."

Isegwi għalhekk illi t-talba tar-rikorenti għall-ordni ta' żgumbrament mill-fond in kwistjoni għandha tiġi wkoll tiġi miċħuda stante illi ma taqax taħt il-kompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti;

9. Fi kwalunkwe każ, wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fl-2018, ir-rikorrenti għandha r-rimedju li titlob ir-reviżjoni fil-kera kif ukoll il-possibilta' li tieħu lura l-pussess tal-propjeta' tagħha;

10. Rigward ir-raba', l-ħames u s-sitt talba tar-rikorrenti fir-rikors promotur, l-esponenti umilment jeċċepixxi illi jekk għall-grazzja tal-argument u għall-grazzja tal-argument biss ir-rikorrenti jseħħilha tipprova l-allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha u bħala rimedju tingħata kumpens sew jekk pekunjarju jew non-pekunjarju huwa l-

intimat Avukat tal-Istat illi għandu jagħmel tajjeb għal tali ħlas tal-kumpens u mhux l-esponenti;

11. Għall-kuntrarju ta' dak li qed jiġi allegat mir-rikorrenti, m'hemm l-ebda ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew tal-Konvenzjoni Ewropea fil-konfront tar-rikorrenti da parti tal-esponenti u fi kwalunkwe każ, l-okkupazzjont ossia l-kirja favur l-intimat esponenti hija valida u l-esponenti m'għamel xejn ħlief li sempliċement eżerċita d-drittijiet legali tiegħu. Isegwi għalhekk illi l-esponenti m'għandux jispiċċa vittma tas-sitwazzjoni li ma nħolqitx minnu.

Rat li b'verbal tagħha tat-3 ta' Frar 2022, ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur kummerċjali tal-post in kwistjoni kif ukoll il-valur lokatizzju minn Awwissu 1993 sa Mejju 2021, b'intervalli ta' ħames snin.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fil-31 ta' Mejju 2022.[2]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat

Ir-rikorrenti hija sid tal-appartament numru 2 fil-korp ta' appartamenti bla numru li jismu 'MIDAS' f'Qormi Road, Birkirkara li hija wirtet in parti mingħand żewġha Carlo sive Charles Briffa li ġie nieqes fit-13 ta' Settembru 2010.[3] Kienu

[1] Fol 48.
[2] Fol 62.
[3] Fol 41.

akkwistawh flimkien permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Emanuel Agius fit-2 ta' Mejju 1968.[4]

B'kuntratt tas-27 ta' Mejju 1975 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza il-konjuġi Briffa kienu kkonċedew l-appartament in kwistjoni b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għall-perjodu ta' sbatax-il sena b'effett mill-1 ta' Awwissu 1976, lill-intimat German versu s-subċens annwu u temporanju ta' Lm145 fis-sena ekwivalenti għal €337.76 pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem.[5] Din il-konċessjoni skadiet fl-1 ta' Awwissu 1993 iżda l-konvenut baqa' joqgħod fl-appartament imsemmi b'titolu ta' kera ai termini tal-emendi fil-liġi.

Titolu u perjodu qabel saret sid:

Mill-provi li r-rikorrenti ippreżentat, jirriżulta li tassew għandha dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. Ir-rikorrenti akkwistat in-nofs indiviż tal-proprjeta` meta xtrat flimkien ma' żewġha fis-sena 1968 u wirtet in-nofs indiviż l-ieħor meta żewġha ġie nieqes fis-sena 2010. L-enfitewsi temporanja skadiet fis-sena 1993. Jgħodd ukoll il-perjodu bejn is-sena 1993 sas-sena 2010 għan-nofs indiviż appartenenti lil żewġha u dan skont is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali **Nutar Dottor Pierre Cassar v Avukat tal-Istat** tal-4 ta' Mejju 2022. Dan 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.

[4] Dok A a fol 8.
[5] Dok B a fol 11.

L-ewwel, it-tieni, l-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni tal-intimat German: m'huwiex il-leġittimu kuntradittur, imma inkwilin b'kirja valida; huwa l-Istat li jwieġeb għal ksur ta' jeddijiet fundamental u m'għandux ibati spejjeż:

Huwa issa kkonsolidat fil-ġurisprudenza li l-inkwilin huwa leġittimarju passiv validu fi proċeduri bħal dawn. Dan iżda ma jfissirx li għandu jbati spejjeż.

Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni:

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-ħames eċċezzjoni tiegħu, u l-intimat German permezz tas-seba' eċċezzjoni tiegħu, qiegħdin jallegaw li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma ġiex miksur peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta`. Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titlu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (*in rem*) lir-rikorrenti. Hemm ġurisprudenza f'dan is-sens: ara per eżempju **Nazzareno Galea v Giuseppe Briffa**, 30.11.2001 Qorti Kostituzzjonali, li rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet 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-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenjoni dwar it-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi inkwadrata fil-parametri tal-Art. 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonvertit f'wieħed perpetwu – ara **Josephine Bugeja v Avukat Ġenerali** 07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens – **John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe** 11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utile dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta`. Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art. 37 beda jingħata interpretazzjoni wiesa' anke f'każijiet

fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. **F'Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar** 31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista' jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li **f'Vincent Curmi v Avukat Ġenerali** 24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta` għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Rebecca Hyzler v Avukat Ġenerali** 29.03.2019.

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 l-konverżjoni tal-enfitewsi temporanja f'lokazzjoni b'operazzjoni tal-liġi versu ammont ta' kera li huwa sostanzjalment limitat mil-ligi. Kif jidher mill-ġurisprudenza hawn fuq ċitata, huwa ċar illi din il-limitazzjoni sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta' tar-rikorrenti tikser il-garanziji mogħtija mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.

Proporzjon fil-kera u ripreża tal-fond:

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tmintax-il eċċezzjoni tiegħu, u l-intimat German permezz tas-sitt u d-disa’ eċċezzjoni tiegħu jissottomettu li r-rikorrenti għandha rimedju disponibbli u dan taħt il-liġi ordinarja (Art. 12B tal-Kap 158) li jiffakoltizza li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t’abitazzjoni. Tabilħaqq tajjeb jew ħażin dawn l-artikli jippruvaw joħolqu bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista’ jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja. Il-konvenut jeċċepixxi li r-rikorrenti ma tistax aktar tilmenta mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex hija tista’ titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera.

L-ilment ewlieni tar-rikorrenti hu li l-mod kif l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni lill-inkwilin, jammonta għal ksur tal-jeddijiet ta’ proprjetà tagħha, bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 Tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u kien għalhekk li hija istitwixxiet il-proċeduri odjerni. Ċertament li jekk il-ħsieb tal-intimat 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 u l-Att XXIV tal-2021, il-kera li hija setgħet titlob mingħand l-intimat 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. 158 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 mqabbla mal-kera fis-suq u li r-ripreża tal-fond mikri kienet remota.

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

Din l-eċċezzjoni għalhekk hija bla bażi sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

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:

[6] Prim'Awla (Kostituzzjonali) 27.03.2015.

(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 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,[7] billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita` tal-indħil tal-Istat fil-liberta` tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji la tkun arbitrarja u l-anqas

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

imprevedibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[8]

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

Żgumbrament:

Għal dak li jirrigwarda l-żgumbrament tal-inkwilin intimat mill-fond, il-Qorti tagħraf li saret talba speċifika biex hija tikkunsidra dan.

Kif ingħad fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014) –

[8] 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.

"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 tipprovvdi fuq dan ir-rimedju mitlub u din il-parti tat-talba tar-rikorrenti għalhekk mhix ser tintlaqa'."

Din il-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunament.

Likwidazzjoni tal-kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €185,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1993 sa 2021 tela' minn €1,016 għal €5,550.

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[9] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil.[10]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jħallas

---

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

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 ħamsa u għoxrin elf ewro (€25,000). Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti:

€70,417 – €20,922.55 = €49,494.45

€49,494.45– 35% = €32,171.39

€32,171.39– 20% = €25,737.11 = **€25,000**

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA[11]
1993	1997	(€1,016 x 5) **€5,080**	(€337.76 x 5) = **€1,688.80**
1998	2002	(€1,376 x 5) **€6,880**	(€337.76 x 5) = **€1,688.80**
2003	2007	(€1,864 x 5) **€9,320**	(LM290 - €675.52 x 5) = **€3,377.59**
2008	2012	(€2,524 x 5) **€12,620**	2008-2010 (€675.52 x 3) = **€2,026.56** arrears from Jan 2008 to Jan 2011 - **€1000** 2011-2012 (€1,012.80 x 2) = **€2,025.60**
2013	2017	(€3,417 x 5) **€17,085**	(€1,012.80 x 5) = **€5,064**
2018	2020	(€4,627 x 3) **€13,881**	(€1,012.80 x 3) = **€3,038.40**
2021		**€5,550**	**€1,012.80**
TOTAL		**€70,417**	**€20,922.55**

[11] Fol 88

Id-danni morali ġejjin minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huma anqas gravi minn dawk li jiġu ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €1,000.

Decide:

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

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

(2) Tilqa' l-ewwel talba billi tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat German u rrendewha impossibli lir-rikorrenti li tieħu lura l-pussess effettiv tal-fond appartament bin-numru 2, fil-korp bini li jismu *Midas*, illum bin-numru uffiċjali 32, f'Qormi Road Birkirkara, proprjetà tal-istess rikorrenti mis-sena 1993 sas-sena 2021.

(3) Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi ġew miksura d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni skont l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u dan mis-sena 1993 sas-sena 2021.

(4) Tilqa' r-raba' talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat, huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti li ma żammewx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-

inkwilin, billi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Liġi.

(5) Tilqa' t-tielet, il-ħames u s-sitt talbiet billi tillikwida l-istess kumpens u danni mġarrba mir-rikorrenti, fis-somma ta' €25,000 bħala danni pekunarji u €1,000 bħala danni mhux pekunarji u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess somma, bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-ħlas effettiv.

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

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA