FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 26 ta' Settembru 2023

Rikors Kost. Nru. 611/2022 GM

Jacqueline Formosa (ID 575264M),
John Raymond Mercieca (ID 715354M),
Anthony Mercieca (ID 213753) u l-istess John Raymond Mercieca bħala mandatarju tal-assenti Mary Rose Pirotta (passaport Malti 906179) u Bernardette Stafrace (Passaport Malti 839399),
Anna Diss (ID 370560M) u
Joseph Mercieca (ID 349967M)
vs
Avukat tal-lstat u Joseph Calleja (ID 689143M)
għal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Jacqueline Formosa et li permezz tiegħu wara li ppremettew illi:

1. L-esponenti huma s-sidien tal-appartament bl-ittra 'P' numru 84, St Helen Flats, Triq il-Qasab, Birkirkara liema appartament huwa mikri lill-intimat b'kirja li diet fis-seħħ qabel Jannar 1987 u hija regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u, fejn huwa l-każ, d-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili u li fil-preżent hija soġġetta għall-kera ta' €186.36 fis-sena (Affidavit Dok A).

2. L-esponenti wirtu l-imsemmi fond mingħand ommhom Maria mart Victor Mercieca li mietet fil-15 ta' Ġunju 1999 (Vide Kuntratt ta' Diviżjoni Atti Dr Rachel Mallia 03/08/2004 Dok B).

3. Meta l-esponenti wirtu l-fond, dan kien ġa mikri u mill-informazzjoni li għandhom l-esponenti, din il-kirja bdiet qabel Jannar 1987.

4. Il-fond huwa wieħed urban ta' natura residenzjali u għalhekk l-intimat huwa inkwilin protett skont id-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 2, 3, 4 u 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u abbażi tal-istess liġi mhux possibbli għall-esponenti sabiex jawmentaw il-kera sal-prezz tas-suq u lanqas m'għandhom żmien raġonevoli meta jaħsbu li jistgħu jieħdu lura l-proprjeta' f'idejhom.

5. Għalhekk huwa evidenti illi minħabba li l-kirja fuq imsemmija hija protetta kemm bħala durata kif ukoll bħala ammont tal-kera u dan anke minkejja l-emendi riċenzjuri fil-Kap 69, dew u għadhom qiegħdin jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti bl-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. tiddeċiedi u tiddikjara li fid-dawl tal-fatti fuq elenkati, ġew u għadhom qiegħdin jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti bl-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali; u

ii. tagħti rimedju pekunjarju li l-Qorti jidrilha xieraq liema rimedju jikkomprendi kemm f'kumpens għad-danni subiti riżultanti f'telf ta' dħul relatat mas-suq u kif ukoll tagħti provvediment opportun dwar id-durata tal-kirja u tagħti kull rimedju xieraq u opportun li jidhrilha xieraq din l-Onorabbli Qorti;

iii. tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas d-danni non-pekunjarji biex jagħmlu tajjeb għal leżjoni sofferta.

Rat ir-Risposta ta' Joseph Calleja li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. Preliminarjament, m'għandux ikun l-Esponent li jkun ikkundannat bi ksur tad-Drittijiet Fondamentali stante li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet ta' terzi, u inoltre, l-Esponet jassiġura li ottempera ruħu ma' dak li tgħid il-liġi u xejn iżjed;

2. Għal dak kollu li ntqal fil-konfront tiegħu, l-Esponent qiegħed jirrespinġi l-allegazzjonijiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:

i. Il-Esponent għandu titolu validu u dejjem aderixxa ai termini tal-Liġijiet ta' Malta, u per konsegwenza ma jistax jingħad li huwa m'għandux titolu validu fil-liġi;

ii. Din il-kirja ingħatat b'mod liberu mill-antenati tal-atturi u għaldaqstant dan sar b'mod liberu, volontarju u bi pjaċir tas-sidien;

iii. Jingħad ukoll li kull kera dovuta dejjem ħallasha skont ma riedet il-Liġi, u dejjem ġiet aċċettata;

iv. L-esponent ottempra ruħu maż-żidiet kollha rikjesti bil-liġi;

3. Għalhekk l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' fir-rigward tal-Esponent mhux ġustifikat għax ma hemm l-ebda ksur minnu tal-Kostituzzjoni ta' Malta u lanqas tal-Konvenzjoni Ewropea;

4. F'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Esponent m'għandux ibati l-ispejjeż ta' din il-kawża, ikun xi jkun l-eżitu ta' dawn il-proċeduri, peress illi huma ma kienu bl-ebda mod involuti fil-promulgazzjoni tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll illi bid-dħul tagħhom li huma jipperċepixxu m'humiex biżżejjed sabiex iħallsu tali spejjeż.

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

1. Preliminarjament, jeħtieġ illi r-rikonenti jġibu prova xierqa li turi li huma l-uniċi proprjetarji tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ossia l-appartament bl-ittra 'P' numru 84, St Helen Flats, Triq il-Qasab, Birkirkara u b'hekk jirradikaw l-interess ġuridiku tagħhom fil-proċeduri odjerni;

2. In vena preliminari wkoll, jeħtieġ illi r-rikorrenti juru kif il-fond mertu tal-proċeduri odjerni huwa tassew soġġett għal kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Subordinament u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mat-kandizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli ghall-ftehim li setgħu kkuntrattaw l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta' pacta sunt servanda;

4. Lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-perjodi li matulhom huma ma kinux is-sidien tal-fond in mertu, u cioe' għal dak iż-żmien fejn ir-rikorrenti ma kellhom ebda jeddijiet fuq il-fond li allegatament kien u għadu soġġett għal kirja protetta;

5. Bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tar-kirja u ż-żmien li fih ir-rikorrenti setgħu bdew igawdu jeddijiet fuq il-fond in mertu, id-drittijiet fundamentali tagħhom xorta waħda ma ġewx mittiefsa u l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

6. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropa, 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 tar-proprjeta’ skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tat-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-leġiżlatur m'għandhiex tinbidel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli - li żgur mhux il-każ. Il-Kap. 16 u 69 tal-liġijiet ta’ Malta u l-Att X tal-2009:

(i) għandhom għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi;

(ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u

(iii) iżommu bilanċ bejn l-interessi tas-sid, tar-kerrej u tal-poplu b’mod ġenerali;

7. F’kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, tar-Konvenzjoni Ewropea biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 ta' April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal- Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta’ April 1987 m' għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

8. Bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta’ Ġunju 2021 ‘il quddiem, sidien bħalma allegatament huma r-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b’mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tar-Liġijiet ta’ Malta, huma jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta’ abitazzjoni fl-1 ta’ Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b’din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħall-każ odjern, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-interferenza fit-tgawdija ta' ġidhom ikun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

9. Marbut sfiq mal-eċċezzjoni preċedenti, bis-saħħa tal-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif introdott bl-Att XXIV tal-2021, sidien bħalma allegatament huma r-rikorrenti ngħatatilhom il-possibilita’ li jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilina ma ħaqqhiex il-protezzjoni mill-Istat għaliex ma tissodisfax il-Kriterju tat-Test tal-Mezzi, hekk kif stabbilit fl-L.S. 16.11. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċizzju mhuwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda

jista' jerġa' jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrejja (ara paragrafu 8 tal-Artikolu 44 tal-Kap 69);

10. Isegwi għalhekk illi t-talbiet attriċi m'għandhomx jintlaqgħu, iżda anke li kieku stess din l-Onorabbli Qorti kellha ssib ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-perjodu ta' qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, kwalunkwe rimedji mogħtija minn din il-Qorti m'għandhomx jikkonsistu f'ordni ta' żgumbrament. Apparti li ngħad kemm-il darba mill-Qorti Kostituzzjonali li din il-Qorti mhijiex il-forum addatat sabiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini, kif ġie spjegat tramite l-eċċezzjonijiet tal-esponent, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att XX1V tal-2021 wasslu biex ħolqu bilanċ xieraq bejn il-jeddijiet tar-rikorrenti u dawk tal-inkwilini, u b'hekk kwalunkwe protezzjoni li jgawdi minnha l-inkwilin Joseph Calleja taħt l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta m' għandhiex tiġi ppreġudikata;

11. Għar-raġunijiet suesposti, fil-fehma tal-esponent, l-ilmenti tar-rikorrenti mhumiex ġustifikati. Dan neċessarjament ifisser ukoll illi ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqha;

12. Ladarba m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-talbiet konsegwenzjali tagħhom lanqas ma għandhom jintlaqgħu, iżda f' każ li din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi mod ieħor u tillikwida xi kumpens għal dak il-perjodu ta' qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, kwalunkwe kumpens li jista' jingħata għandu jirrifletti:

i. Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjeta' hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku;

ii. Il-fatt li anke kieku l-proprjeta' in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

iii. Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjeta' in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;

v. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kera mingħand l-inkwilini;

Rat li b'verbal tagħha tas-16 ta' Jannar 2023 ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur kummerċjali u dak lokatizju tal-fond *de quo* kull ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021.[1]

[1] Fol 31

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

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrrenti u tal-Avukat tal-Istat.
Rat l-atti kollha tal-każ.

Fatti

L-appartament bl-ittra 'P' numru 84, St Helen Flats, Triq il-Qasab, Birkirkara ġie akkwistat mir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Rachel Busuttil datat 3 ta' Awwissu 2004, li sar bejniethom u bejn iz-zijiet materni peress li ommhom, Maria Mercieca kellha sehem indiviż mill-fond.[3] Maria Merciea ġiet nieqsa fil-15 ta' Ġunju 1999.

Il-fond ilu mikri lil Joseph Calleja għal snin twal, qabel is-sena 1987 bħala residenza ordinarja tiegħu b'kera annwu ta' €186.35.

Titlu

L-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jgħid li hu sodisfatt li t-titlu tar-rikorrenti ġie sodisfaċentement ippruvat.

Perjodu rilevanti

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 dan sas-27 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV.2021. Kif

[2] Fol 35
[3] Dok B a fol 4

sejjer jiġi spjegat iktar ‘l isfel, dan l-Att ġab bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

Għaldaqstant, il-kumpens li huma ntitolati għalih ir-rikorrenti huwa ta’ 1/9 mis-sena 1987 sas-sena 2003, u kumpens sħiħ mis-sena 2004 sas-sena 2021.

L-ewwel, eċċezzjoni tal-intimat Calleja: huwa biss inkwilin b’kirja valida; dejjem aderixxa mal-liġi u m’għandux ibati danni u spejjeż:

Huwa kkonsolidat fil-ġurisprudenza li l-inkwilin huwa leġittimarju passiv validu fi proċeduri bħal dawn iżda ma jbatix spejjeż.

Pacta sunt servanda

L-intimat Avukat tal-Istat jeċepixxi permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu u l-intimat Calleja permezz tat-tieni punt tat-tieni (2.ii) eċċezzjoni tiegħu, illi l-anteċessuri fit-titlu tar-rikorrenti kkuntrattaw kirja u għalhekk għandha tiġi rispettata. Imma r-rikorrenti mhux qed jipprovaw iwaqqgħu jew ma jonorawx il-ftehim lokatizzju li kien hemm; anzi qed jilmentaw mill-interferenza statali li b’liġi sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tagħhom b’kundizzjoni tal-kirja mposta fuqhom. Madankollu, dan il-fatt waħdu ma jġibx awtomatikament miegħu r-rinunzja tad-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta’ tagħhom. Meta daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi, is-sidien ta’ proprjetajiet fl-istess qagħda tar-rikorrenti u l-awturi tagħha sabu ruħhom b’idejhom marbutin u l-unika “għażla” (jekk tista’ ssejħilha hekk) li kellhom kienet li jissottomettu ruħhom għal-liġi. Madankollu, minħabba l-emendi fil-liġi, l-awturi tar-rikorrenti, u r-rikorrenti ma kellhom ebda rimedju taħt il-liġi ordinarja li seta’ jaġevolahom fid-drittijiet tagħhom ta’ sidien ħlief bil-ftuħ ta’ kawża quddiem Qorti ta’ ġurisdizzjoni kostituzzjonali proprju sabiex tiġi attakata dik l-istess liġi, kif proprju qed isir illum.

Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta’ eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta’ kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.

Rimedju Ordinarju

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tad-disa’ eċċezzjoni tiegħu, jissottometti 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. Tabilħaqq wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV.2021 hemm rimedju alternattiv li joħloq bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista’ jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja iżda dan ma jistax jingħad għas-sitwazzjoni legali anteċedenti.

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 valida biss sad-dħul fis-seħħ 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:

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

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

Bilanċ bejn tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku:

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."

Għalhekk il-Protokoll jawtorizza ndħil fit-tgawdija tal-proprjeta` fl-interess pubbliku. Iżda safejn jista' jasal dan l-indħil? Fejn jitqiegħed is-sinjal l-aħmar? Il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku. Il-Qorti trid

tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv,[4] 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.[5]

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 t-tħassib tal-Avukat tal-Istat fl-għaxar eċċezzjoni tiegħu, ma saritx talba speċifika għall-iżgumbrament. Ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż

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

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

jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din l-Qorti għalhekk mhux ser tipprovdi fuq dan ir-rimedju.

Likwidazzjoni tal-kumpens

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €90,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sa 2021 tela' minn €317 għal €2,700.

Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropeja, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[6] 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.[7]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropeja, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal tnax-il elf ewro (€12,000) li għandu jinqasam ugwalment bejn ir-rikorrenti. Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU		KERA MĦALLSA	
1987	1991	(€317 x 5)	**€1,585**	(€186.35 x 5) =	**€931.75**
1992	1996	(€435 x 5)	**€2,175**	(€186.35 x 5) =	**€931.75**
1997	2001	(€596 x 5)	**€2,980**	(€186.35 x 5) =	**€931.75**

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

2002	2006	(€816 x 5)	**€4,080**	(€186.35 x 5) =	**€931.75**
2007	2011	(€1,118 x 5)	**€5,590**	(€186.35 x 5) =	**€931.75**
2012	2016	(€1,532 x 5)	**€7,660**	(€186.35 x 5) =	**€931.75**
2017	2020	(€2,099 x 4)	**€8,396**	(€186.35 x 4) =	**€745.40**
2021			**€2,700**		**€186.35**
TOTAL			**€35,166**		**€6,522.25**

<u>1987 - 2003</u>

€8,372 - €3,167.95 = €5,204.05

€5,204.05 - 35% = €3,382.63

€3,382.63 - 20% = €2,706.12/9 = €300.68 – **€300**

<u>2004 - 2021</u>

€26,794 - €3,354.30 = €23,439.70

€23,439.70 - 35% = €15,235.81

€15,235.81- 20% = **€12,188.64 + €300 = €12,488.64 – €12,000**

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €500 li għandha tinqasam ugwalment bejn ir-rikorrenti.

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 tiddeċiedi li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti bl-Artiklu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021.

(3) Tilqa' limitatament it-tieni talba u tilqa' it-tielet talba billi tillikwida d-danni fis-somma ta' tnax-il elf ewro (€12,000) bħala danni pekunarji u €500 bħala danni mhux pekunarji li għandha tinqasam ugwalment bejn ir-rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

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

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA