# FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

# (SEDE KOSTITUZZJONALI)

# IMĦALLEF

# ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

**ILLUM, 10 ta' Ottubru 2023**

**Rikors Kost. Nru. 599/2022 GM**

**Anthony Camilleri (K.I. Nru 1060647(M)),**

**Josette sive Josephine Bajada (K.I. Nru 819151(M)) f' isimha proprju u f' isem oħtha Salvina Pulis (bil-passaport numru PB1700484),**

**Giovanna sive Jane Mallia (K.I. nru 708655(M)),**

**Geoffrey Zammit (K.I. nru 84572(M)),**

**Gordon Zammit (K.I. nru 371777(M)) u**

**Carmelo Zammit (K.I. nru 759444(M))**

**vs**

**L-Avukat tal-Istat u**

**Vincent Agius (K.I. nru 480538(M)) u**

**Sandra Agius (K.I. nru 626540(M))**

**Il-Qorti**

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta’ Anthony Camilleri et li permezz tiegħu wara li ppremetta illi :

1. Ir-rikorrenti kollha għajr Carmelo Zammit huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru uffiċjali ħamsa [5] ġja tnax [12], Sqaq San Lawrenz, ġja Triq San Leonardu, Xgħajra Żabbar, liema fond ġie għandhom permezz ta’ wirt.

2. Carmelo Zammit huwa r-raġel ta’ oħt r-rikorrenti Anthony, Josette sive Josephine, Giovanna sive Jane u Salvina u missier Geoffrey u Gordon aħwa Zammit li wiret l-użufrutt u t-tgawdija tal-beni kollha ta’ martu Mary Grace Zammit li mietet nhar l-10 ta’ Diċembru 1996.

3. Il-fond in kwisjtoni kien oriġinarjament mikri mill-antekawża tar-rikorrenti aktar minn Lm32 sena ilu b’kera miżera pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem u llum bil-kera ta’ €210 fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b’awment tenwi kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja.

4. Għalkemm il-perjodu tal-kirja kienet biss għal sena li tiġġedded minn sena għal sena, r-rikorrenti m’għandu ebda dritt tirrifjuta li ġġedded din il-kirja.

5. Sa Ġunju 2021, il-kera ma setgħetx togħla aktar mill-ammont ta’ mitejn u tlettax-il ewro u għaxar ċenteżmi (€210) fis-sena minħabba r-restrizzjonijiet fis-seħħ sa Ġunju 2021.

6. Il-kera li jħallsu l-intimati kien wieħed irriżorju meta kkumparat mal-valur lokattizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprejta li huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta li poġġew is-sidien f’pożizzjoni fejn kienu marbutin ma’ kera li fond seta’ f’xi żmien iġib fl-4 ta’ Awwissu 1914; liema dispożizzjonijiet ġew mibdula b’mod ineffettiv bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021.

7. Minkejja l-iżvillupi leġislativi permezz tal-Att XXIV tal-2021, is-sidien xorta waħda għaddew u soffrew minn perjodu ta’ diskriminazzjoni taħt l-Att X tal-2009 stante li s-sidien soffrew minn nuqqas ta’ ‘*fair balance’* bejn l-interessi ġenerali tal-komunita’ u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Kawża ta’ nuqqas ta’ bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, wassal biex jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

8. Għalkemm daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien tal-prorpejta’, din l-istess liġi bl-ebda mod ma taħseb sabiex tirrimedja għal dak kollu li sofrew ir-rikorrenti qabel Ġunju 2021.

9. Din l-Onorabbli Qorti kif diversament ippresjeduta fil-kawża fl-ismijiet **B&S Agencies Limited vs Melita Mamo u L-Avukat ta' L-Istat deċiża fil-15 ta' Jannar 2021** ikkristalizzat il-pożizzjoni tagħha rigwardanti l-inkostituzzjonalita' tal-liġijiet tal-kera in vigore sa qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ f'Ġunju 2021, ossja l-Ordinance li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 fil-konfront tas-sidien ta' proprjeta'.

10. Għalhekk ir-rikorrenti jissottomettu li kawża tal-kirja viġenti tal-proprejta' bin-numru uffiċjali ħamsa [5] ġja tnax [12], Sqaq San Lawrenz, ġja Triq San Leonardu, Xgħajra, kif limitat mil-Liġijiet ta' Malta għal snin sħaħ, huma ssofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprejta' kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi s-sid b'mod diskirminatorju kien qiegħed jiġi privat u mċaħħad mit-tgawdija tal-proprejta' tiegħu mingħajr ma ngħata kumpens xieraq għal tali privazzjoni għal dawk is-snin kollha.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal- 2009, u dan għal diversi snin twal, taw dritt ta' lokazzjoni indefinita lill-intimati Vincent u Sandra Agius tal-fond bin-numru uffiċjali ħamsa [5] ġja tnax [12], Sqaq San Lawrenz, ġja Triq San Leonardu, Xgħajra, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

ii. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni.

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti wkoll ai termini tal-Liġi.

iv. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-liġi bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

v. Tagħti kull rimedju li jidhrilha xieraq u opportuni.

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

1. Din it-tweġiba qiegħda ssir b'ħarsien tad-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar is-17 ta' Novembru 2022, li ġie nnotifikat lilu flimkien mar-rikors promotur nhar is-6 ta' Diċembru 2022, bi żmien għoxrin (20) jum għar-risposta;

2. In suċċint ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 qegħdin jagħtu dritt ta' lokazzjoni ndefinita lill-intimati Agius għal-fond ta' abitazzjoni 5, ġja 12, Sqaq San Lawrenz, ġia Triq San Leonardu, x-Xgħajra Ħaż-Żabbar, u dan allegatament bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;

3. L-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jirrispingi din l-allegazzioni u l-pretensjonijiet marbutin magħha stante illi tali allegazzjori hija nfondata fil-fatt u fid-dritt. Fil-frattemp, qiegħed iressaq dawn l-eċċezzjonijiet li ġejjin b'rabta mal-ilment sopraċitat;

4. Fl-ewwel lok, huwa xieraq illi r-rikorenti jippreżentaw prova tat-titolu, u prova tal-ftehim tal-kiria li qed jiġi attakkat b'din il-kawża, sabiex jiġi stabbilit meta bdiet il-kirja u illi l-intimati Agius tabilhaqq igawdu minn kirja li tiġġedded skond il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Fil-mertu, r-rikorrent jilmenta minn allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta)". Safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-esponent jirrileva illi skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' fl-interess pubbliku. Huwa prinċipju ben stabbilit illi l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex: jiddentifika x'inhu meħtieġ, joħloq bilanċ, u jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ġid komuni. Għal kull bwon fini u għal dak kollu li jista' jirriżulta matul il-proċeduri, l-esponent jirrileva li skont l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ladarba l-ilment jirreferi allegatament għal ksur tal-Ewwel Protokoll fuq imsemmi, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien antecedente t-30 t'April 1987;

6. Bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, l-ammont tal-kera li s-sidien jirċievu beda' jogħla kull tliet (3) snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Isegwi għalhekk, li l-emendi inkwistjoni semmai immiljoraw l-pożizzjoni tar-rikorrenti u għalhekk il-lanjanza mressqa minnhom ta' ksur tad-drittijiet tagħhom ma treġix;

Bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, senjatament bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti setgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera / ir-'Rent Regulation Board' sabiex l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-miia (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni, u dan minn l-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali awment b'din ir-rata

jistabilixxi bilanċ siewi bejn l-interessi tas-sidien u tal-inkwilini. Konsegwentament, ladarba r-rikorrenti ingħatalhom dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tagħhom fl-l ta' Gunju 2021 m'għandux ikun hemm ebda stħarriġ minn din l-Onorabbli Qorti għal kwalsiasi periodu wara l-1 ta' Ġunju 2021;

8. Fid-dawl ta' dan kollu u tal-pre-ċitat l-Ewwel Artikolu tal-Ewwe1 Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tad-Bniedem, l-esponent isostni li l-provedimenti promulgati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fl-Att X tal-2009 ma humiex leżivi għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, u li t-talbiet rikorrenti għandhom jigu miċħuda fl-intier tagħhom minn din l-Onorabbli Qorti;

## Rat ir-Risposta ta' Vincent Agius u Sandra Agius li permezz tagħha eċċepew illi:

1. In limine litis ir-rikorrent għandu jiddikjara jekk fil-kawża odjerna huwiex qiegħed jidher f'ismu proprju biss jew f'isem terzi kif jidher mill-'okkju' tar-rikors;

2. Ppreliminarjament jinħass xieraq li ladarba r-rikorrenti qiegħed jilmenta li r-rikorrenti kollha ġew mkasbra fil-jedd ta' ġidhom madankollu r-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom bħala sidien fuq il-fond de quo u cioe' meta ngħatat il-konċessjoni lokatizzja minnhom;

3. Hemm qbil illi dan il-fond kien li jinsab sitwat fix-Xgħajra u mhux fix-Xgħajra Zabbar, kien u għadu jinkera lill-intimati;

4. In linea preliminari, l-azzjoni odjerna ma tista' qatt tirnexxi kontra l-esponenti u għalhekk huma ma huwiex il-leġittimu kontradittur. Dan jingħad minħabba li l-ebda individiwu fil-kapaċita' personali tiegħu ma jistgħu jkun qatt soġġett jew misjub ħati ta' leżjonijiet ta' natura kostituzzjonali minħabba l-fatt li minnha nnifisha kawża ta' natura kostituzzjonali tirregola r-relazzjoni bejn l-individwu u l-istat u mhux l-individwi bejniethom. L-intimati jagħmlu riferenza għall-kawża Simon Caruana vs L-Onorevoli Prim Ministru numru 4/06 JRM deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-13 ta' Mejju, 2006;

5. Fil-mertu, l-ilmenti kostituzzjonali u konvenzjonali mqanqla mir-rikorrenti ma humiex ġustifikati għaliex is-sitwazzjoni li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti ħolquha huma stess (i.e. kienet self-imposed) meta l-kirja baqgħet tiġi aċċettata kif inhi;

6. Mingħajr preġudizzju għal dak fuq espost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet ġenerali, jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali;

7. Fi kwalunkwe każ, l-esponenti dejjem ottempraw ruħhom mal-liġijiet viġenti, u huma dejjem ħallsu l-kera dovuta u dejjem wettaq l-obbligi tiegħu skont il-liġi u għaldaqstant ma tista' qatt tiġi attribwita l-ebda ħtija jew nuqqas da parti tagħhom;

Rat li b'verbal tagħha tal-10 ta' Jannar 2023 ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jistabilixxi l-valur kummerċjali u dak lokatizju tal-fond *de quo* kull ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku ppreżentat fl-24 ta' Jannar 2023.[2]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

**Fatti**

Ir-rikorrenti ħlief Carmelo Zammit wirtu l-fond bin-numru 5, Sqaq San Lawrenz, Xgħajra[3] mingħand il-ġenituri tagħhom u ġie assenjat lilhom permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tat-23 ta' Mejju 1988 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia.[4] Ir-rikorrent Carmelo Zammit huwa missier ir-rikorrenti aħwa Geoffrey u Gordon, u l-armel ta' Mary Grace Zammit - oħt ir-rikorrenti l-oħra li ġiet nieqsa fl-10 ta' Diċembru 1996 u li nnominat liż-żewġ uliedha bħala werrieta universali u ħalliet b'titlu ta' prelegat l-użufrutt u t-tgawdija tal-beni kollha tagħha lil żewġha Carmelo Zammit.[5]

Skont l-irċevuti esibiti, dan il-fond ilu mikri lill-intimati Agius mis-sena 1976 bil-kera ta' Lm20 fis-sena. Illum il-kera hija ta' €210 fis-sena.

[1] Fol. 18.
[2] Fol. 98.
[3] Vide rikors a fol. 110.
[4] Dok. C a fol. 168.
[5] Dok. D2 a fol. 177.

**Titlu**

Mid-dokumenti esibiti jidher ċar illi r-rikorrenti għandhom titlu validu fuq il-proprjeta in kwistjoni. Tant hu hekk, li l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jgħid li jinsab sodisfatt bil-prova tat-titlu miġjuba mir-rikorrenti għalhekk ma baqax jinsisti fuq din l-eċċezzjoni.

Għall-fini ta' kumpens, jgħodd ukoll il-perjodu 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 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 kollha ħlief Geoffrey u Gordon aħwa Zammit u missierhom Carmel Zammit huwa ta' wieħed minn ħamsa (1/5) mis-sena 1987 sas-sena 2021. L-aħwa Geoffrey u Gordon aħwa Zammit huma intitolati għal sehem ta' wieħed minn ħamsa (1/5) mis-sena 1987- sas-sena 2016 (is-sena li fiha ġiet nieqsa ommhom) u dan bħala werrieta ta' ommhom. Ir-rikorrent Carmel Zammit huwa intitolat għal sehem ta' wieħed minn ħamsa (1/5) mis-sena 1997 sas-sena 2021 bħala użufruttwarju ta' martu.

**Ir-raba' u s-seba' eċċezzjoni tal-intimati Agius: mhumiex il-leġittimi kuntradittturi**

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

**Rimedju Ordinarju**

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tas-seba' 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.

**Is-sitt eċċezzjoni tal-intimati Agius: *imputet sibi***

L-intimati Agius jeċepixxu permezz tal-ħames eċċezzjoni tagħhom, illi s-sitwazzjoni ġiet maħluqha mir-rikorrenti nfushom meta l-kirja baqgħet tiġi aċċettata kif inhi. L-ilment tar-rikorrenti huwa dwar l-interferenza statali li b'liġi

sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tagħhom b'kundizzjoni tal-kirja mposta fuqhom. 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.

**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 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,[6] 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.[7]

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

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.

**Likwidazzjoni tal-kumpens**

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €285,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sa 2021 tela' minn €1,005 għal €8,550.

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

[8] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA – JZM.
[9] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – Qorti Kostituzzjonali.

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropeja, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal erba' u ħamsin elf ewro (€54,000) li għandu jinqasam in kwantu għal €44,000 ugwalment bejn ir-rikorrenti Anthony Camilleri, Josette Bajada, Salvina Pulis, Giovanna Mallia, in kwantu għal €3,000 ugwalment bejn ir-rikorrenti Geoffrey u Gordon aħwa Zammit u in kwantu għal €7,000 lil Carmelo Zammit. Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

| MIS-SENA | SAS-SENA | VALUR LOKATIZZJU | | KERA MĦALLSA | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1987 | 1991 | (€1,005 x 5) | **€5,025** | (€74.60 x 5) = | **€373** |
| 1992 | 1996 | (€1,377 x 5) | **€6,885** | (€74.60 x 5) = | **€373** |
| 1997 | 2001 | (€1,886 x 5) | **€9,430** | (€74.60 x 5) = | **€373** |
| 2002 | 2006 | (€2,584 x 5) | **€12,920** | (€74.60 x 5) = | **€373** |
| 2007 | 2011 | (€3,541 x 5) | **€17,705** | 2007-2009 (€74.60 x 3) = | **€223.80** |
| | | | | 2010-2011 (€185 x 2) = | **€370** |
| 2012 | 2016 | (€4,851 x 5) | **€24,255** | 2012 **-** | €**185** |
| | | | | 2013-2015 (€197.88 x 3) = | **€593.64** |
| | | | | 2016 - | **€200** |
| 2017 | 2020 | (€6,646 x 4) | **€26,584** | 2017-2018 (€203 x 2) = | **€406** |
| | | | | 2019 -2020 (€210 x 2) = | **€420** |
| 2021 | | | **€8,550** | | **€210** |
| TOTAL | | | **€111,354** | | **€4,100.44** |

Anthony Camilleri, Josette Bajada, Salvina Pulis, Giovanna Mallia – 1987-2021:

€111,354 - €4,100.44 = €107,253.56
€107,253.56- 35% = €69,714.81
€69,714.81- 20% = €55,771.85/5= €11,154.37 - **€11,000 kull wieħed**

Geoffrey u Gordon aħwa Zammit - 1987-1996
€11,154.37/35 = 318.70 x 10 = €3,186.96 – **€3,000**

Carmel Zammit – 1997-2021
€11,154.37/35 = 318.70 x 25 = €7,967.50 – **€7,000**

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 skont l-ishma rispetti tar-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 tiddikjara li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom dwar il-fond fuq imsemmi kif imħarsa mill-Ewwel Skeda tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja  mis-sena 1987 sas-sena 2021.

(3) Tilqa' it-tieni talba.

(4) Tilqa' l-bqija tat-talbiet billi tillikwida kumpens fis-somma ta' erba' u ħamsin elf ewro (€54,000) bħala danni pekunjarji u €500 bħala danni mhux pekunjarji li għandha tinqasam skont kif spjegat fil-Kap 'Likwidazzjoni ta' Kumpens' u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens, bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż a kariġu tal-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA