FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 2 ta' Diċembru, 2021.

Rikors Nru. 275/20GM

Rita Portelli (K.I.698551M)

vs

Rita Attard (K.I.332349M)

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta' Rita Portelli li permezz tiegħu r-rikorrenti wara li ppremettiet illi:-

Hija proprjetarja tal-fond **64, Triq l-Assunta, l-Marsa,** li hija akkwistat per via di divisione b'kuntratt tal-**10 ta' Mejju 1978** fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument A"**, fejn il-fond in kwistjoni ġie assenjat lilha.

Il-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-**"Dokument B"** hawn anness.

L-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Rita Attard u l-antekawża minnha, cioe` ommha Dolores Attard għal dawn l-aħħar ċirka sittin (60) sena bil-kera miżera ta' **Lm10.00c** fis-sena, wara li kien ġie hekk lokat mill-antekawża tar-rikorrenti, ossia nannitha materna l-mejta Marianna Mifsud u llum bil-kera ta' **€209.00c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009.

Il-fond in kwistjoni **mhux fond dekontrollat**, kif jirriżulta mid-**"Dokument B"** hawn anness.

Kif fuq ingħad, il-kera li l-intimata Rita Attard qed tħallas a tenur tal-liġi jammonta għal **€209.00c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

Ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnha ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.

Ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tliet snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.

Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina intimata Rita Attard bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx

bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

Il-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

Ir-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista' jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi **Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.**

Ġialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiz b' **Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)** u għalhekk hemm lezjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita` kif ġie deċiż f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.**

Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta` tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108**).

Lanqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa` ġie deċiż mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.

Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa` kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża **"Għigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

B'sentenza deċiża mill-**Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat jħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.**

Fil-kawża **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħet t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' seba' mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

In vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjeta` kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimata Rita Attard mill-fond de quo.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

(I) **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Rita Attard (K.I. 332349M) għall-fond 64, Triq l-Assunta, l-Marsa, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha 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 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.

(III) **Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.

(IV) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas 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.

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

1. Preliminarjament, ir-rikorrenti għandha ġġib prova sodisfaċenti tat-titolu tagħha għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża sabiex turi illi hija s-sid tal-fond in kwistjoni kif qed tallega fir-rikors promutur;

2. Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandhom jiġu ndikati l-artikoli mill-Kap. 69 u, jew minn xi Att ieħor, li skont ir-rikorrenti qed jiksrulha d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;

3. Fil-mertu, in suċċint, il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta` Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

4. L-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

5. Peress li r-rikorrenti qed tinvoka l-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont it-tieni paragrafu tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni

tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

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

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

8. F'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonoxxiet li: "*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 <u>significant reductions in the amount of rent chargeable</u>.*" Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "*Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles.*";

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

10. Jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-artikolu 1531C; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-

leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

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

12. Tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-*White Paper* li ġġib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma*" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tliet saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

13. L-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jallegaw vjolazzjoni ta' diversi drittijiet kostituzzjonali u, jew konvenzjonali oħra, u dan mingħajr ma għamlu talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Nonostante dan, u għall-finijiet u effetti kollha, l-esponent jgħid mingħajr tlaqlieq illi dawk l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dawk l-Artikoli.

Rat ir-Risposta ta' Rita Attard li permezz tagħha eċċepiet illi:-

1. L-esponenti tirrileva illi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u libertajiet fundamentali u dan għas-segwenti raġunijiet;
2. Preliminarjament, l-esponenti m'hijiex il-leġittimu kontradittur biex twieġeb għat-talbiet magħmula mir-rikorrenti stante li min-natura tagħhom dawn it-talbiet jistgħu jitressqu kontra l-Gvern jew entiti pubbliċi biss;

3. Subordinatament u mingħajr preġudizzju, għas-suespost, din l-Onorabbli Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-provisio tal-artikolu 46(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319) billi r-rikorrenti naqset li teżawrixxi r-rimedji ordinarji disponibbli lilha skont il-liġi;

4. Fit-tieni lok l-intimata qiegħda tgawdi minn kirja illi tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u matul il-kirja hija dejjem aġixxiet skont il-liġijiet viġenti u għalhekk mhux fil-kompitu tagħha li twieġeb għat-talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali;

5. Mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti teċepixxi l-inapplikabilita` tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss meta s-sid jiġi sfurzat jikkonċedi l-proprjeta' u mhux bħal dan il-każ meta l-fond kien ġie mogħti lill-esponenti b' mod liberu. Illi fattispecie tal-każ odjern ma jittrattawx dwar it-teħid tal-proprjeta' iżda fl-agħar ipoteżi dwar limitazzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta', u konsegwentament ma hemm l-ebda leżjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti msemmija fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

6. Di fatti r-rikorrenti dejjem aċċettat u l-esponenti dejjem ħallset il-kera dovuta minnha fl-ammonti stipulati fil-liġi. Barraminhekk l-esponenti dejjem żammet rapport tajjeb mar-rikorrenti u għalhekk ma jeżistux l-estremi rikjesti mil-liġi sabiex tiġi milqugha t-talba tas-sid sabiex dina l-Onorabbli Qorti tordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond;

7. L-intimata sempliċiment avelliet ruħha mill-fakultajiet tal-liġi viġenti u għalhekk mhux responsabbli li twieġeb għall-kostituzzjonalita' tal-liġi applikabbli;

8. Mingħajr preġudizzju għas-suespost kwalsijasi rimedju li jista' jingħata lir-rikorrenti ma għandu bl-ebda mod jippreġudika r-relazzjoni lokatizzja ta' bejn il-partijiet. Illi subordinatament ir-rimedju ta' kumpens mitlub mir-rikorrenti, jekk din l-Onorabbli Qorti tasal għad-deċiżjoni li huwa mistħoqq, huwa wieħed effettiv u ekwu, pero' r-rimedju ta' żgumbrament mitlub ukoll mir-rikorrenti bla dubju joħloq inġustizzja da parti tal-esponenti. Fl-għoti tar-rimedju din l-Onorabbli Qorti għandha wkoll tieħu konjuzzjoni taċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ bħal fatt illi l-esponenti hija mara ta' iktar minn sebgħin sena (70) u dan il-fond huwa l-unika residenza tagħha;

Rat li b'verbal tagħha tat-2 ta' Frar 2021 ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif ukoll il-valur lokatizzju bejn is-sena 1978 u kull ħames snin sussegwenti sas-sena 2020.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ppreżentat fl-4 ta' Marzu 2021[2] u t-tweġibiet tiegħu għad-domandi in eskussjoni.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti akkwistat il-fond 64, Triq l-Assunta, il-Marsa permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tal-10 ta' Mejju 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia. Madwar sittin sena ilu, in-nanna materna tal-attriċi kienet kriet il-fond in kwistjoni lil omm l-intimata u ċjoe' Dolores Attard b'kera ta' Lm10 fis-sena u eventwalment meta ommha ġiet nieqsa, l-intimata baqgħet tirrisjedi fil-fond inkwistjoni. Illum il-kera mħallsa hija ta' €209 fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009.

Il-fond in kwistjoni mhux iddekontrollat.[3]

Eċċezzjoni Preliminari tal-Avukat tal-Istat - Prova ta' Titolu fuq il-proprjeta`:

Permezz ta' din l-eċċezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jissottometti li r-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta`. Id-dokumenti esibiti mir-rikorrenti juru li tassew għandha dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. Uriet il-provenjenza tat-titolu tagħha. L-intimata Attard bl-

[1] Fol 37
[2] Fol 48
[3] Dok B a fol 18

ebda mod ma kkontestat it-titolu tal-attriċi anzi kkonfermat li l-kera dejjem tħallset lilha. Barra minn hekk, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.[4]

It-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: jiġu ndikati liema artikoli mill-Kap. 69 jew minn xi att ieħor allegatament qed jiksru d-drittijiet fundamentali tal-attriċi:

Fit-tieni eċċezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jgħid li għandhom jiġu ndikati l-artikli mill-Kap 69 jew minn xi Att ieħor li skont ir-rikorrenti huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħha.

Il-Qorti tirrileva li għalkemm ma ġewx speċifikatament elenkati, jirriżulta mill-assjem tal-pretensjonijiet tar-rikorrenti li l-lanjanza tagħha hija marbuta mal-provvedimenti kollha tal-Kap 69 kif ukoll tal-Att X tal-2009 li jirregolaw il-kirjiet bħal dawk in kwistjoni partikolarment dawk li qegħdin jostakolaw ir-ripresa tal-fond u li jirregolaw il-*quantum* tal-kera.

It-tieni, ir-raba', is-sitta u s-seba' eċċezzjoni tal-konvenuta Rita Attard: mhix il-leġittimu kontradittur u ma tistax tiġi attribwita ħtija lilha ġalalarba ottemperat ruħha mal-liġijiet viġenti u ma tistax tiġi kkundannata tħallas danni:

L-intimata Attard eċċepixxiet li ma kisret l-ebda dritt fundamentali u għalhekk ma tistax tiġi kkundannata tħallas xi danni. Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. Din il-Qorti taqbel mal-eċċezzjonijiet tal-inkwilina li, ġaladarba aġixxiet skont il-liġi, m'għandhiex legalment tirrispondi għall-

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

inkostituzzjonalita` tal-liġi jew teħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli. Mill-banda l-oħra, dawn il-proċeduri bilfors jaffettwaw lill-intimata billi hi parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. L-inkwilina tal-fond in kwistjoni għandha nteress ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jista' jolqotha direttament.[5] Għal din ir-raġuni l-intimata għandha tkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk hija leġittimu kuntradittur. Dan minkejja li f'dan il-każ mhux qed jintalab l-iżgumbrament tagħha f'dawn il-proċeduri.

It-tielet eċċezzjoni tal-konvenuta Rita Attard - disponibilita` ta' rimedji ordinarji:

Mhuwiex prinċipju assolut li qabel persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha trid teżawrixxi r-rimedji disponibbli taħt il-liġi ordinarja.[6] Din il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa f'dan ir-rigward. Partikolarment mhux mistenni li jiġu użati mezzi li ma jkunux mistennija jipprovdu rimedju effettiv. Barraminhekk, jaqa' fuq min jallega l-piż tal-prova li r-rimedji ordinarji ma ġewx użati. F'dan il-każ l-intimata Attard m'identifikatx x'rimedji ordinarji kienu disponibbli iżda mhux użati mir-rikorrenti.

Il-ħames eċċezzjoni tal-konvenuta Attard: m'hemmx teħid forzuż tal-proprjeta`, u kwindi m'hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.

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

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

Għalkemm ir-rikorrenti semmiet il-ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta fil-premessi tar-rikors pomutur, m'għamlitx ukoll talba abbażi tal-istess allegat ksur. Għalhekk din il-Qorti mhux se tieħu konjizzjoni ta' din l-eċċezzjoni.

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 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.

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 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]

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

Din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti f'dan ir-rigward. Kif inhu paċifikament stabbilit, il-proporzjon m'għandux ikun mal-valur tal-kirjiet fis-suq ħieles, imma mal-valur tagħhom tenut kont tal-interess soċjali. Ġaladarba l-obbligu tal-Istat huwa li jżomm bilanċ bejn l-interess privat ta' massimazzjoni tal-isfruttament tal-proprjeta` privata u l-ħtieġa tal-Istat li jipprovdi l-akkomodazzjoni soċjali, loġikament il-kumpens li tipprovdi Qorti f'Sede Kostituzzjonali m'għandux ikun allaċċjat mas-suq ħieles, imma jrid ikun ittemperat skont dan il-bilanċ.

[7] James & Others vs Amato Gauci
[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

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

Ikkunsidrat

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jgħid li r-rikorrenti mhix tibbaża t-talba tagħha fuq il-Kostituzzjoni imma biss fuq l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u li allura din il-Qorti ma tistax tagħti kumpens qabel id-dsatax ta' Awwissu 1987 (19/08/1987) f'liema data ġie fis-seħħ Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tqis din l-eċċezzjoni bħala waħda valida.

Likwidazzjoni ta' kumpens

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €180,000. Il-valur lokatizju ta' mis-sena 1978 sa 2020 tela' minn €570 fis-sena 1978 għal €5,400 fis-sena 2020.

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u

jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.[9] 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.

Tenut kont tad-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021, fejn intqal:

> *"103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation,* ***such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim****. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that* ***if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period.*** *Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed,* ***by at least 20%.***
>
> *105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes*

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

that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time".

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

> "... il-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu."[10]

Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti[11] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali.

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

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

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 ħamsa u tletin elf ewro (€35,000). Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta

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

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

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

mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta’ elf ewro (€1,000) biex jagħmlu tajjeb għall-frustrazzjoni u l-istat ta’ inċertezza mpost fuq ir-rikorrenti.

Decide

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

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

(2) Tilqa’ in parte l-ewwel talba u tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-tigdid tal-kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-Att X tal-2009, bejn id-**19 t’Awwissu 1987 u l-10 t’April 2018** taw dritt ta’ rilokazzjoni indefinita lill-intimata Rita Attard (K.I. 332349M) għall-fond 64, Triq l-Assunta, Marsa u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta).

(3) Tilqa’ t-tieni talba billi tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta’ Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina.

(4) Tilqa’ t-tielet talba billi tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, fis-somma ta’ €36,000.

(5) Tilqa' r-raba' talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens ta' €36,000 bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-inkwilina Rita Attard a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA