- liġijiet tal-kera

- ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta'

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 21 ta' Ġunju 2022

Rikors Nru. 62/2021 GM

Francis Attard

vs

Carmelo Caruana (K.I. 916450M);

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta' Francis Attard (K.I. 74447M) li permezz tiegħu wara li ppremetta illi:

1. Ir-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond **65A, Triq San Franġisk, il-Ħamrun,** li huwa akkwista per via di divisione b'kuntratt tal-**15 ta' Mejju 1997** fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin, hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument A"**, fejn il-fond in kwistjoni ġie assenjat lilu.

2. Il-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-**"<u>Dokument B</u>"** hawn anness.

3. L-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Carmelo Caruana (K.I. 916450M) u qablu lill-antekawża minnu, ċioe` l-mejta ommu u missieru, għal dawn l-aħħar ċirka **tmenin (80) sena**, tant illi l-intimat Carmelo Caruana twieled fil-fond in kwistjoni, u dan bil-kera miżera ta' **Lm5.00ċ** fis-sena, wara li kien ġie hekk lokat mill-antekawża tar-rikorrenti, ossia l-mejjet John Mary Zahra, l-prożiju tar-rikorrent, u llum bil-kera ta' **€209.00ċ** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009.

4. Kif fuq ingħad, l-kera li l-intimat Carmelo Caruana qed jħallas a tenur tal-liġi jammonta għal **€209.00ċ** 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 disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

5. Ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnu 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.

6. 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.

7. Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin intimata Yvonne Gatt bid-dispożizzjonijiet 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-sid 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.**

11. 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 deċiż 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 leżjoni 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.**

12. 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**).

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

14. Il-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea l-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**.

15. Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa` kellha okkazjoni 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 **"Ghigo 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 Buttiġieg & 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.**

16. 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.**

17. Fl-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 laqgħat 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' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

18. Illi 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 ta' l-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-intimat Carmelo Caruana mill-fond de quo.

Talab lil din il-Qorti sabiex:

(I) **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-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-intimat **Carmelo Caruana (K.I. 916450M)** għall-fond 65A, Triq San Franġisk, il-Ħamrun, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-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-rikorrent għandu jingħata 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 ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin 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 iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

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

1. In vena preliminarji r-rikorrent jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fil-fond mertu ta' din il-kawża u ċioe` ta' 65A, Triq San Franġisk, Ħamrun u jridu jġibu prova tal-kirja li qiegħdin jattakkaw b'din il-kawża.

2. Peliminarjament ukoll ir-rikonent irid jindika min hu verament l-inkwilin stante illi fil-paragrafu 7 tar-rikors kostituzzjonali jagħmel referenza għal ċertu Yvonne Gatt li m'hijiex involuta fil-kawż aodjerna.

3. Preliminarjament ukoll u mingħajr preġidizzju, r-rikorrent għandu jindika eżattament l-artikoli mill-Kap. 69, li skontu qiegħda tiksirlu d-drittijiet fundamentali tiegħu u għat-tgawdija tal-proprjeta` msemmija.

4. L-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikonent għar-raġunijiet segwenti li qiegħdin jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin.

5. Safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont l-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-lstat huma wiesa' ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-lstat li jikkontrolla u jieħu proprjeta` ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjeta` demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli - li żgur mhux il-każ.

6. Inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu 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.

7. Isegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta` imam għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tad-dawl tar-realta`ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

8. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subjectto a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et** tas-27 ta' Jannar 2017, qalet illi: "huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, 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. Jekk ir-rikorrent qiegħed jilmenta li qiegħed jiġu ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta.

10. Rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. llli 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 dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saret wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġenerali mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut.

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

12. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundametali tar-rikorrent, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun effiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

Rat ir-Risposta ta' Carmelo Caruana (KI 916450M) li permezz tagħha eċċepixxa illi:

1) Preliminarjament din il-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-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319) billi r-rikorrenti naqsu li jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli skont il-liġi.

2) Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju l-esponenti ma hux leġittimu kuntradittur f'din il-kawża peress li min-natura tagħha din l-azzjoni tista' tinġieb biss kontra l-Gvern jew enti pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestitti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Konstituzzjoni u Konvenjoni Eworpea.

3) Fil-mertu, in kwantu diretti biex din il-Qorti ssib ksur tal-Art 37. tal-Kostituzzjoni u tat-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża.

4) In kwantu diretta biex din il-Qorti ssib ksur tal-Konvenzjoni t-talbiet huwa wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress bl-Att XVII tal-2018 u b'applikazzjoni b'lura mill-10 ta' April 2018, ir-rikorrenti ngħataw rimedju ordinarju effettiv sabiex jitolbu awment adegwat fil-kera pagabbli lilhom mill-esponenti.

5) Mingħajr preġudizzju, in kwantu diretta kontra l-esponenti, huwa dejjem wettaq l-obbligi kuntrattwali u legali kollha tiegħu fil-konfront tar-rikorrenti u l-awturi tagħhom.

6) F'kull każ l-esponenti għandu kirja valida skont il-liġi liema liġi tagħti rimedju effettiv lir-rikorrenti sabiex jottjenu varjazzjoni fil-kera u fil-kundizzjonjijiet, f'bilanċ xieraq maċ-ċirkostanzi tiegħu u tal-esponenti, u mal-qies valur u potenzjal tal-fond in kwistjoni.

7) L-esponenti wkoll għadu dritt għall-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu kif protetti taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u senjatament id-dritt tar-rispett tal-ħajja privata tiegħu, tal-familja u ta' daru. Inoltre awment fil-kera li l-esponenti ma jiflaħx jħallas jfisser li eventwalment jista' jkun hemm l-iżgumbrament tiegħu minn daru. Dan jikkostitwixxi trattament inuman u degradanti fiċ-ċirkostanzi personali u finanzjarji tiegħu billi huwa ma għadu ebda alternattiva għar-residenza attwali tiegħu u lanqas ma għandu l-mezzi biex ikollu residenza alternattiva.

Rat li b'verbal tagħha tas-6 ta' Mejju 2021 ħatret lill-Perit Joseph Grech sabiex jikkonstata l-valur *freehold* illum, kif ukoll il-valur lokatizzju kull ħames snin mill-15 ta' Mejju 1997 sad-data tal-preżentata tar-rikors.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ppreżentat fis-17 ta' Ġunju 2021[2].

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

[1] Fol 51
[2] Fol 59

L-attur ġie assenjat il-fond 65A, Triq San Franġisk, il-Hamrun permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tal-15 ta' Mejju 1997, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin.[3] Dan il-fond ilu mikri lill-intimat Carmelo Caruana u qablu, lill-mejta ommu u missieru għal dawn l-aħħar cirka tmenin sena għal-kera ta' Lm5.00 fis-sena. Illum il-ġurnata l-kera hija ta' €209 fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009.

Il-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat.[4]

Eċċezzjoni Preliminari - Prova ta' Titolu fuq il-proprjeta':

Permezz ta' din l-eċċezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jissottometti li r-rikorrenti jrid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta'. Mid-dokumenti esibiti li r-rikorrenti esebixxa, juru li tassew għandu dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. Għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.[5]

L-ewwel u r-raba' eċċezzjonijiet tal-intimat Caruana: disponibilita` ta' rimedju ordinarju:

L-intimat Caruana permezz tal-eċċezzjoni tiegħu, jissottometti li r-rikorrenti kellu rimedju disponibbli taħt il-liġi ordinarja (Art. 1531Ċ tal-Kap 16 u Art. 4A tal-Kap 69) li jiffakoltizzaw li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni. Dawn l-Artikli ġew miżjudin permezz tal-Att XXVII.2018 u permezz tal-Att XXIV tal-2021. Tabilħaqq tajjeb jew ħażin

[3] Dok A a fol 9
[4] Dok B a fol 32
[5] Robert Galea v Avukat Ġenerali - 07.02.2017 Prim'Awla sede Kostituzzjonali

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-konvenuti jeċċepixxu li r-rikorrenti ma jistax aktar jilmenta mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex huwa jista' jitlob 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. Din l-eċċezzjoni hija valida, iżda ma tindirizzax is-sitwazzjoni legali qabel ma ġew ippromulgati l-liġijiet imsemmija fis-snin 2018 u 2021.

It-tieni u l-ħames paragrafu tal-intimat Caruana - mhux il-leġittimu kontradittur:

L-intimat Caruana eċċepixxa li ma kiser l-ebda dritt fundamentali u għalhekk ma jistax jiġi kkundannat iħallas xi danni. Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. B'danakollu, huwa xorta waħda huwa leġittimu kontradittur. Dan peress illi llum il-ġurnata l-leġittimu kontradittur f'kawża "kostituzzjonali" mhux ristrett għal dak li allegatament ikun ikkommetta ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem. Jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntraditturi f'azzjonijiet kostituzzjonali, prinċipalment:

(a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għemil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna.

(b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan-nuqqasijiet jew l-għemejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xi ħadd.

(ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwistjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti.

(d) ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, fi żmien iktar riċenti, bdew jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwistjoni.[6] Il-Qorti Kostituzzjonali[7] qalet li "dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqiesu illi jeskludu kategoriji oħra." Proprju f`każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in diżamina, il-Qorti Kostituzzjonali[8] qalet li biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. Dan għall-ekonomija tal-ġudizzju.

Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel ma' dawn l-eċċezzjonijiet tal-inkwilin li, ġaladarba hu aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew jeħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli; mill-banda l-oħra, dawn il-proċeduri bilfors jaffettwaw lill-intimat billi hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tigi attakkata. L-inkwilin tal-fond in kwistjoni għandu nteress ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jista' jolqtu direttament.[9] Għal din ir-raguni l-intimat għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimu kuntradittur.

Il-ħdax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: ir-rikorrent huwa marbut bid-deċiżjonijiet tal-predeċessuri tiegħu:

L-intimat Avukat tal-Istat jkompli jeċċepixxi illi din il-kirja ġiet fis-seħħ bi qbil bejn l-ante-kawża tar-rikorrenti u tal-inkwilin u li għalkemm kellhom diversi opzjonijiet, għażlu li jikru l-fond. Madankollu, dan il-fatt waħdu ma jġibx awtomatikament miegħu r-rinunzja tad-drittijiet tiegħu fuq il-proprjeta' tiegħu.

---

[6] Michael Muscat v Benny Dingli Prim'Awla 30.11.2006
[7] Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et. 29 ta` Mejju 2015
[8] ad eżempju fil-każ fl-ismijiet Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et (22 ta` Frar 2013)
[9] 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 Civili Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali per Onor Imħallef (Issa Prim Imħallef) Mark Chetcuti

Jiġi sottolineat il-punt li meta daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi, is-sidien ta' proprjetajiet fl-istess qagħda tar-rikorrenti u l-awturi tiegħu 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 tal-Kap 69, l-awturi tar-rikorrenti, u r-rikorrenti ma kellhom ebda rimedju taħt il-liġi ordinarja li seta' jaġevolahom fid-drittijiet tagħhom ta' sidien ħlief bl-intavolar ta' kawża quddiem Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali proprju sabiex tiġi attakata dik l-istess liġi, kif proprju qed isir illum.

L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali:

Permezz tar-raba' sas-seba' paragrafi tar-risposta tal-Avukat tal-Istat u d-disa' paragrafu sat-tnax-il paragrafu tar-risposta tal-intimat ġie eċċepit 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* kienet, sas-sena 2021, tissodisfa l-ewwel żewġ elementi. Mhux l-istess iżda jista' jingħad dwar it-tielet element.

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

Dak li qiegħda tintalab tistħarreġ il-Qorti f'din il-kawża huwa jekk l-operat tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u s-sussegwenti emendi li daħlu bis-saħħa tal-Att X tal-2009, humiex leżivi tal-jeddijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, sabiex jekk jinstab li dan huwa l-każ, ikun hemm lok fejn il-Qorti takkordalha rimedju.

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,[10] 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.[11]

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed jirċievu mingħand l-inkwilini tammonta għal €209 fis-sena, liema ammont jista' jitqies li hu irriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-attur

---

[10] James & Others, Amato Gauci

[11] 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

potenzjalment jistgħu jirċievu 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.

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet fis-seħħ sas-sena 2021 imponew fuq l-attur piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tiegħu.

Ir-rata ta' kera kummerċjali 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`.

Likwidazzjoni ta' kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €130,000. Il-kumpens irid jingħata sas-27 ta' Mejju 2021 meta daħal

fis-seħħ l-Att XXIV.2021 kif spjegat aktar 'il fuq. Il-valur lokatizju ta' mis-sena 1997 sa 2021 tela' minn €1,00 fis-sena 1997 għal €4,650 fis-sena 2021.

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.[12] B'applikazzjoni ta' dawn il-kriterji, fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li:

> *"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 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".*

[12] 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.

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**, bid-differenza li jsir tnaqqis ta' 35% minflok 30%. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil.

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 seba' u għoxrin elf ewro (€27,000).

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €1,000.

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' l-ewwel talba billi tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti sas-sena 2021 taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat **Carmelo Caruana (K.I. 916450M)** għall-fond 65A, Triq San Franġisk, il-Ħamrun, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-

rikorrent kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

(3) Tilqa' it-tieni talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta mis-sena 1997 sas-sena 2021 billi ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni.

(4) Tilqa' t-tielet talba billi tillikwida kumpens għad-danni kif batuti mir-rikorrent msemmi fis-somma ta' €27,000 danni pekunjarji u €1,000 danni mhux pekunjarji.

(5) Tilqa' r-raba' talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess somma bl-imgħaxijiet legali tat-8% fis-sena mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

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

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA