- 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, 12 ta' Lulju 2022

Rikors Nru. 668/2021 GM

Tabib Dottor Martin Mallia (ID 0010961M),

Carmelo Mallia (ID 631250M),

Josephine Camilleri (ID 0899051M),

Anthony Mallia (ID 0494854M),

Emanuel Mallia (ID 0153556M), u

Gaetana Mercieca (ID 0533165M), ilkoll aħwa Mallia

vs

Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta;

u b'digriet tat-12 ta' April 2022 Carmelo Brincat (ID 547537 M) u Carmen Brincat (ID 561941 M) ġew kjamati fil-kawża *in statu et terminis.*

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors li permezz tiegħu ir-rikorrenti wara li ppremettew illi :

1. Fil-5 ta' Lulju 1976 flimkien ma' ħuhom Innocenzo Mallia wirtu mingħand missierhom Gaetano Mallia l-fond residenzjali bin-numru disgħa u għoxrin (29) Misraħ Il-Kappillan Mifsud Ħamrun, fi kwota 1/7 kull wieħed, u dan b'titolu ta' ċens perpetwu, kif rikonoxxut mill-Uffiċċju Konġunt u mill-Awtorita` tal-Artijiet għan-nom tal-Gvern ta' Malta Dok.MMl, MM2 u MM3); in vista ta' tali riknoxximent, l-esponenti f'dan l-istadju mhux se jressqu prova ulterjuri tat-titolu tagħhom, salv kull prova oħra li tkun meħtieġa skont l-eċċezzjonijiet li jitressqu;

2. Tali dar kienet minn qabel ma wirtuha l-esponenti mikrija lil Carmelo Brincat (ID 0547537M) u lil martu Carmen Brincat (ID 0561941M), bħala unika residenza tagħhom; il-kera li li kienet titħallas dakinhar kienet ta' għoxrin lira Maltin (Lm20) u dik li tiħallas fil-preżent hija ta' tnejn u ħamsin ewro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€52.37) kull tliet xhur (Dok.MM4), jiġifieri approssimattivament il-kera minima stabbilita dwar kirjiet protetti skont l-art. 153lC tal-Kap. 16;

3. Sa din is-sena kurrenti 2021 il-liġi kienet tipprojbixxi lir-rikorrenti milli jiffissaw kera ġusta għall-proprjeta` tagħhom u għaldaqstant jirriżulta ksur tal-ewwel artiklu ta' l-Ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja kif trasposta permezz tal-Kap.319 tal-Liġijiet ta' Malta; ir-rikorrenti għaldaqstant aġixxew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tali kera togħla, u qed jintavolaw il-preżenti rikors sabiex jiġu kkumpensati għall-perjodu li dam u li jista' jkompli jdum tali ksur u sabiex jingħata kull rimedju ieħor disponibbli;

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera in konnessjoni mal-kirja tal-fond numru disgħa u għoxrin (29), Misraħ Il-Kapillan Mifsud, Ħamrun, inkluż l-applikazzjoni tal-artikoli 3 sa 9 tal-Kap.69 u sussegwentement tal-artikoli 1531B, l53lC, 1531F u 153lG tal-Kap.16, taw lok għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ai termini tal-ewwel artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; u

ii. Tagħti kull ordni neċessarja sabiex jieqaf immedjatament tali ksur kif ukoll tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-imgħaxijiet kumpensattivi dovuti lir-rikorrenti in vista' ta' tali ksur, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta sabiex iħallas tali kumpens lir-rikorrenti.

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

1. Preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:

a. tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni;

b. tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u indikazzjoni tad-data preċiża meta l-istess kirja ġiet konċessa.

2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-pretensjonijiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.

3. Mill-kontenut tar-rikors promotur, jidher li r-rikorrenti qegħdin jibbażaw l-azzjoni tagħhom fuq allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll. Tajjeb jingħad li skont il-proviso tal-imsemmi artikolu. (It-test sħiħ tal-imsemmi artikolu jaqra: Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tieghu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali. Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta` skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi iew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.) L-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidenfitika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

4. Di piu`, ladarba l-ilment jirreferi biss għal allegat ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987. *(Ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kap.319 tal-Liġijiet ta'Malta: Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli I sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli I sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli I u 2 tas-sitt Protokoll jew tat-Artikoli I sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-l ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikalu 4.)*

5. Illi fl-umli fehma tal-esponent, ma kien hemm u ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li ma seħħ ebda teħid forzuż jew obbligatorja tal-proprjeta`, iżda sar biss kontroll tal-użu tagħha fil-parametri tal-Konvenzjoni.

6. Kif diġa` ngħad l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta`. Tali diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. F'dan il-każ,1-esponent jisħaq li hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni lal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.

7. Bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera li r-rikorrenti jistgħu jirċievu bdiet togħla kull tliet (3) snin b'mod proporzjonali skont id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, l-emendi in kwistjoni ameljoraw il-posizzjoni tar-rikorrenti minn dik meta saret il-kirja u għalhekk ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

8. Isegwi wkoll li fil-każ odjern, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjeta` iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u cioe` mill-aspett ta' proporzjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Di piu`, il-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa li jqis mhux biss ir-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż iżda wkoll l-obbligu tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn *homelessness* u jissalvagwardja d-dinjita` ta' inkwilini b'mezzi limitati.

9. Tajjeb jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-mod ta' kif il-kirja tista' tiġi awmentata. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-l ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet simili, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejħ ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Bħala stat ta' fatt, jidher li r-rikorrenti fetħu proċeduri abbażi tal-Artikolu 44 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Tabib Dottor Martin Mallia et vs. Carmelo Brincat et [Rikors 744/2021 LC] fit-18 ta' Ottubru 2021 preċiżament sabiex ikun hemm dan l-awment.

10. B'żieda ma' dan kollu, l-Artikolu 44 tal-Kap . 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti s-setgħa lir-rikorrenti jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każ li jintwera li l-istess inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni mill-Istat.

11. Filwaqt li r-rikorrenti jilmentaw ukoll li l-artikoli 1531F u 1531G tal-Kap. 16 huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom, tajjeb jingħad li dawn l-artikoli tħassru bl-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2027, u cioe` qabel ma ġiet preżentata din il-kawża, u għaldaqstant l-inklużjoni tagħhom fit-talbiet rikorrenti hi superfluwa.

12. Għalhekk, ġjaladarba ma hemmx ksur konvenzjonali, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.

13. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalita` li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għandu jiġi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:

a. Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjeta` hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u cioe` li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn *homelessness*;

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

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

d. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kirjiet mill-inkwilini.

14. In linea mal-premess, in kwantu għad-danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni l-fatt li r-rikorrenti għamlu snin sħaħ mingħajr ma fittxew rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassewx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom.(*3 Ara wkoll: John Pace et vs. L-Avukat tal-Istat et, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar it-28 ta' Jannar 2021*).

15. *Di piu`*, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat biss għall-perjodu li huma kienu proprjetarji tal-fond in kwistjoni sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju 2021, u apparti minn hekk m'għandhomx ikunu entitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom.

16. Finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, senjatament għall-parti fejn ir-rikorrenti talbu lil din l-Onorabbli Qorti għal *"kull rimedju ieħor li jidhrilha xieraq din l-Onorabbli Qorti"*, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini, peress li mhuwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' qrati u tribunali oħra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inkwilini għandhomx titolu għall-fond in kwistjoni u *di piu`* peress li l-istess inkwilini ma ġewx inklużi mir-rikorrenti f' dawn il-proċeduri. *(Ara wkoll Helen Agius vs Salvina sive Sylvia Cutajar et, Qorti Kostituzzjnali, mogħtija nhar il-25 ta' Frar 2021).*

Rat li b'verbal tagħha tat-23 ta' Novembru 2021, ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1987 sad-data tal-preżentata tar-rikors b'interventi ta' ħames snin.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fit-18 ta' Jannar 2022.[2]

Rat li bi provvediment tat-12 t'April 2022[3] Carmelo Brincat u Carmen Brincat iddaħħlu fil-kawża *in statu et terminis.*

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat

Rat l-atti kollha tal-każ.

---
[1] Fol 27
[2] Fol 220
[3] Fol 395

Ikkunsidrat:

Fil- 5 ta' Lulju 1976, ir-rikorrenti flimkien ma' ħuhom Innocenzo Mallia wirtu fi kwoti ndaqs bejniethom, l-fond residenzjali numru 29, Misraħ il-Kappillan Mifsud, Ħamrun mingħand missierhom. Missier ir-rikorrenti ġie nieqes fis-27 ta' Diċembru 1976 u wirtuh uliedu u ommhom kellha l-użufrutt fuq l-fond. Omm ir-rikorrenti ġiet nieqsa fit-13 ta' Lulju 2011.

Dan il-fond ilu mikri lill-intervenuti fil-kawża Carmelo u Carmen Brincat sa minn qabel ma wirtu r-rikorrenti għal-prezz ta' Lm20 fis-sena. Illum il-ġurnata l-kera mħallsa hija dik ta' €209.48 fis-sena.

Titlu:

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat ikkonferma illi t-titolu tal-attriċi ġie pruvat b'mod suffiċjenti.

Ksur tad-dritt għall-perjodu qabel rikorrenti saru propjetarji:

Ma jistax jittieħed in konsiderazzjoni l-perjodu qabel it-30 t' April 1987 dwar ksur Konvenzjonali. Ir-rikorrenti akkwistaw il-fond fil-1976. Għalhekk il-perjodu rilevanti għall-fini tal-ilment tar-rikorrenti huwa mis-sena 1987. 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.

Rimedju alternattiv:

L-intimati jeċepixxu li r-rikorrenti għandhom 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 tal-2018 u permezz tal-Att XXIV tal-2021. Tabilħaqq tajjeb jew ħażin dawn l-artikli jippruvaw joħolqu bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja. Il-konvenuti jeċċepixxu li r-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex huma jistgħu jitolbu 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.

Qabel l-emenda tas-sena 2021, jekk il-ħsieb tal-intimati kien li dawn l-ilmenti setgħu jiġu indirizzati mill-Bord li Jirregola l-Kera, dan mhuwiex korrett, partikolarment minħabba li l-Bord għandu funzjonijiet u poteri speċifiċi fir-rigward tal-ordnijiet li jista' jagħti, speċjalment fejn is-sidien jagħmlu talba għall-awment tal-kera jew għar-ripreża tal-fond tagħhom. F'dan il-każ ir-rikorrenti qegħda tilmenta li bil-liġijiet viġenti qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021, il-kera li huma setgħu jitolbu mingħand l-intimata qatt ma setgħet tkun waħda li tikkompara mal-prezzijiet tal-kera fis-suq ħieles, u lanqas ma setgħu jitolbu li dan il-fond jintradd lura lilhom għajr f'dawk is-sitwazzjonijiet speċifiċi kkontemplati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre f'deċiżjoni fl-**ismijiet Ian Peter Ellis et v Avukat Ġenerali et**[4], il-Qorti kienet osservat li l-Bord tal-Kera hu marbut li jiffissa l-kera skont il-liġi, liema kera hija baxxa meta komparata mal-kera fis-suq u li r-ripreża tal-fond mikri kienet remota.

[4] P.A. (Kost.), 27.03.2015.

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`.

Indħil 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,[5] 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.[6]

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed jirċievu mingħand l-inkwilini tammonta għal €209.48 fis-sena, liema ammont jista' jitqies li hu irriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-attur 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-

[5] James & Others, Amato Gauci
[6] 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

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 sas-sena 2021, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tiegħu.

Żgumbrament:

Għal dak li jirrigwarda r-rimedju mitlub mir-rikorrenti, fit-tieni talba tagħhom, il-Qorti tagħraf li ma saritx talba speċifika biex hija tikkunsidra l-iżgumbrament tal-intimati mill-post iżda dan it-tħassib tqajjem mill-intimat Avukat tal-Istat. Kif ingħad fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014) ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi ddeterminat jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leživa għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara wkoll sentenza Curmi vs Avukat Ġenerali, Kost 24/06/2016).

Likwidazzjoni ta' kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €325,000. L-ilment taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jistgħu isiru b'effett mit-30 ta' April 1987 u cjoe' minn meta daħal fis-seħħ l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Dan sas-27 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV.2021. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sa 2021 tela' minn €1,337 fis-sena 1987 għal €11,375 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.[7] 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.

Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 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*

---

[7] 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)

*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 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 mħallsa lis-sidien:

".......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."[8]

[8] 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

Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti[9] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil:

> *"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."*[10]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jħallas 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 sittin elf Ewro (€60,000) li jinqasmu fi kwoti ndaqs bejniethom.

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 li jinqasmu fi kwoti ndaqs bejn ir-rikorrenti.

***Decide*:**

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

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

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

(2) Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera in konnessjoni mal-kirja tal-fond numru disgħa u għoxrin (29), Misraħ Il-Kapillan Mifsud, Ħamrun, inkluż l-applikazzjoni tal-artikoli 3 sa 9 tal-Kap. 69 u sussegwentement tal-artikoli 1531B, l53lC, 1531F u 153lG tal-Kap. 16, taw lok għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti *ai termini* tal-ewwel artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan mill-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021.

(3) Tilqa' limitatament it-tieni talba u tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €60,000 danni pekunjarji u €1,000 danni mhux pekunjarji li jinqasamu fi kwoti ndaqs bejn ir-rikorrenti u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali tat-8% fis-sena mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż a kariku tal-intimat Avukat tal-Istat ħlief għall-intervenuti fil-kawża li jbatu l-ispejjeż tagħhom stess.

Moqriija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA