- 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. 44/2021 GM

Medrock Development Company Limited (C-2068)

vs

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

Rita Glass (ID 0219653M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta' Medrock Development Company Limited (C-2068) li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

1. L-esponenti hija l-proprjetarja tal-fond 25,Triq Sant Ursola, Valletta. mikri lill-intimata Glass fil-31 ta’Ottubru 1983 versu kera ta' għoxrin lira Maltin (Lm20) fis-sena, illum miżjuda *ope legis.*Għall-prova tat-titlu u tal-kundizzjonijiet tal-kera, l-esponenti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inffrjuri) fl-ismijiet Medrock Development Company Limited (C-2068) vs Rita Glass (lD 0219653M) nhar it-23 ta' Ottubru 2018 u għad-dokumenti preżentati fl-atti tal-istess.

2. Kif jirriżulta mill-istess sentenza ċitata, tali kirja hija meqjusa bħala kirja protetta u għaldaqstant 1-esponenti batiet u qed tbati ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti sija mill-Kostituzzjoni ta' Malta u sija mill-Konvenzjon Ewropea:

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara li l-applikazzjoni tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta’ Malta in relazzjoni mal-kirja tal-fond 25,Triq Sant' Ursola. Valletta rriżultat fi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u dan ai termini tal-artikolu 37 tal-Kistituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta; u

ii. Tagħti kull ordni neċessarja sabiex jieqaf immedjatament tali ksur, inkluż li tordna l-evizżjoni tal-initmata Glass u tiddikajra l-inapplikabbilita` tal- Kap 69 kif ukoll tillikwada d-danni pekunjari u non-pekunjarji u l-imgħaxijiet kumpensattivi dovuti lir-rikorrenti in visti ta’ tali ksur u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta’ Malta sabiex iħallas tali kumpens lir-rikkorenti;

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

1. Ir-rikorrenti trid iġġib l-aħjar prova rigward it-titolu.

2. Għandha tindika eżattament t-artikoli mill-Kap. 69, li skont hi jiksrilha d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprieta' msemmija.

3. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

4. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta`. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta`. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma

sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta`.

5. Il-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa 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-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta` ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjeta` demokratika biex jassiġuraw l-attwazzjoni ta' żviluppsoċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli -li zgur mhux il-każ;

6. Bl-emendi li saru fil-Kap 16 f'dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, i1-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ksur tad-drittijietfundamentali tagħha speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt.

7. Inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokattazzju tal-proprjeta` fis-suq ħieles.

8. Din il-Qorti m'għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' mill-aspett tal-proporzjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

9. Il-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' **Amato Gauci vs Malta** rrikonixxiet illi: "*State control over levelsof rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciationby the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*." Il-Qorti Kostittuzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et** tas-27 ta' Jannar2017, qalet illi: "huma paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istatimembri 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".

10. Jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġipreġudikata 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-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupant.

11. 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. 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.

12. Xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilin u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti 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' Apil,2018 mill-Qorti Kosttuzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li l-antekawżi tar-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali.

13. *Dato ma non concesso,* li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali, fiċ-ċirkostanzi odjerni dikjarazzjoni ta' ksur tkun biżżejjed.

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

1. Is-soċjeta' rikorrenti trid tipprova t-titolu.

2. Mhix leġittima kontradittriċi.

3. Kap. 69 issib l-oriġini tagħha fis-sena 1931 u għaldaqstant skont l-artikolu 47(7) tal-Kostituzzjoni, l-artikolu 37 ma japplikax għal dik il-liġi.

5. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli in kwantu l-istess disposizzjoni tapplika biss meta jkun hemm teħid forzuż ta' proprjeta`.

6. In kwantu s-soċjeta` rikorrenti qed titlob dikjarazzjoni li ġew vjolati d-drittijiet tagħha protetti bl-Artikolu l tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din it-talba wkoll għandha tiġi miċħuda għaliex il-miżura ta' kontroll li fuqha hi bbażata tali lanjanza tilħaq dak il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tal-individwu u l-interess pubbliku meħud skont iċ-ċirkostanzi tal-każ odjern.

7. In kwantu l-proprjeta' hi milquta minn miżura ta' kontroll ta' użu tali miżura hija meħtieġa u sostnuta b'għan ta' interess pubbliku lijiġi determinat mill-iStat skont id-diskrezzjoni wiesgħa mogħtija lilu u rikonoxxuta anke mill-Qorti ta' Strasburgu.

8. Tali miżura ta' kontroll ta' użu tħaddan fiha l-proċeduri u l-kriterji neċessarji li jilħqu dak il-bilanċ rikjest bejn id-drittijiet tas-sidien u l-ħtiġijiet tal-interess pubbliku.

9. L-esponent ma tirrispondix għal-validita' o meno tal-liġijiet.

10. Il-konċessjoni tal-proprjeta` lill-esponenti b'titolu ta' kera saret 37 sena ilu, u cioe' fi żmien meta l-Kap.69 kien diġa` fis-seħħ u l-konċessjoni kienet waħda liberament

maghmula u regolata b'termini u kundizzjonijiet li stabbilixxa l-istess soċjeta` rikorrenti;

11. Fir-rigward tat-talba għall-żgumbrament tal-esponenti, din it-talba hi eċċessiva u ċertament sproporzjonata.

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

1. Mal-introduzzjoni tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu,r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) 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. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġhom, jiġbdu lejhom ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk jurul-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat.
2. Konsegwentement kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw l-fond in mertu bis-saħħa **Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex issib ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021.** Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Il-Qorti lanqas m' għandha tiddikjara li l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rat li b'verbal tagħha tas-27 ta' April 2021, ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1986 sal-lum b'interventi ta' ħames snin.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fis-6 ta' Mejju 2021.[2]

[1] Fol 19
[2] Fol 51

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Is-Soċjeta' attriċi xtrat il-fond numru 25, Triq Sant'Ursola, Valletta permezz ta' kuntratt datat 20 ta' Novembru 1979.[3] Dan il-fond ilu jinkera lill-intimata Glass mill-31 ta' Ottubru 1983 versu l-kera ta' Lm20 fis-sena.[4] Fis-sena 1983 l-intimata ħallset Lm60 rappreżentanti tlett snin kera bil-quddiem u mis-sena 2016 'il quddiem iddepozitat l-kera fil-Qorti. Illum il-ġurnata l-kera mħallsa hija ta' €185 fis-sena.

Prova ta' Titolu:

Permezz ta' dawn l-eċċezzjonijiet, l-intimati jissottomettu li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta'. Mid-dokumenti esibiti li r-rikorrenti esebew, juru li tassew għandhom dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża.

Leġittimita' passiva tal-inkwilin:

L-intimata Glass eċċepixxiet li ma kisret l-ebda dritt fundamentali u għalhekk trid tiġi lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju. Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. B'danakollu, hija xorta waħda l-leġittima kontradittriċi. 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

[3] Dok MD1 a Fol 24
[4] Dok MD2 a fol 27

jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntraditturi f'azzjonijiet kostituzzjonali, prinċipalment:

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

(b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għannuqqasijiet 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.[5] Il-Qorti Kostituzzjonali[6] qalet li "dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqiesu illi jeskludu kategoriji oħra." Proprju f`każijiet li jikkonċernaw listess materja bħal dik in diżamina, il-Qorti Kostituzzjonali[7] irriteniet hekk:

> "Biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju talekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru millmument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti"[8]

Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel ma' dawn l-eċċezzjonijiet talinkwilina li, ġaladarba aġixxiet skont il-liġi, allura m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew teħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli; mill-banda l-oħra, dawn il-

[5] Michael Muscat v Benny Dingli Prim'Awla 30.11.2006

[6] Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et. 29 ta` Mejju 2015

[7] ad eżempju fil-każ fl-ismijiet Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et (22 ta` Frar 2013)

[8] hawhekk il-Qorti ċċitat li jikkompeti (App.Ċiv Joseph Borg v Francis Vassallo [2000] Vol.LXXXIVII.42;App. C. Zahra Dedomenico v Zahra Dedomenico 15.01.1992)

proċeduri bilfors jaffettwaw lill-intimata billi hi parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tigi attakkata. L-inkwilina tal-fond in kwistjoni għandha nteress ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jista' jolqotha direttament.[9] Għal din ir-raguni l-intimata għandha tkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk hija leġittima kuntradittriċi.

Art. 37 tal-Kostituzzjoni:

Sewwa jeċepixxi l-Avukat tal-Istat u l-intimata Glass li l-Kap 69 huwa protett mill-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni li teżenta mill-effetti tal-Kostituzzjoni l-ħdim ta' kull liġi fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962.

Barra minn hekk, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza riċentissima Martinelli v Avukat Ġenerali[10] stabbiliet li "għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija filpara. (a) sa (d) tal-Art. 37(9)" (recte: Art. 47(9)) "Għalhekk l-Avukat tal-Istat sewwa qal illi l-Kap 69 kif emendat, ma jintlaqax bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni."

Eċċezzjoni li m'hemmx deprivazzjoni ta' proprjeta`; semmai ta' użu u għalhekk m'hemmx ksur tal-Art. 37:

Il-Qorti m'għandhiex għalfejn titratta din l-eċċezzjoni ġaladarba l-Art. 37 mhux applikabbli.

Eċċezzjoni li l-kirja kienet bi qbil bejn il-partijiet u ma kienx hemm impożizzjoni fuq ir-rikorrenti biex jinkera l-post:

[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

[10] Lilian Martinelli v Avukat Generali 23.11.2020

L-intimati jkomplu jeċċepixxu 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. Apparti minn hekk l-intimata Glass targumenta li l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu jafu bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-konsegwenzi tiegħu iżda, minkejja dan kollu, xorta waħda, u minn jeddhom volontarjament għażlu li l-kirja tkun regolata b'dawn il-provvedimenti tal-Kap. 69. Imma r-rikorrenti mhux qiegħda tipprova twaqqa' jew ma tonorax il-ftehim lokatizzju li kien hemm; anzi qiegħda tilmenta mill-interferenza statali li b'liġi sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tagħha b'kundizzjoni tal-kirja mposti fuqha. Madankollu, dan il-fatt waħdu ma jġibx awtomatikament miegħu r-rinunzja tad-drittijiet tiegħu fuq il-proprjeta' tagħha. 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.

Għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-eżistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni ekonomika tal-proprjeta`, u tgawdija paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul

iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta’ kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.

Disponibilita` ta’ rimedju alternattiv:

L-Avukat tal-Istat permezz tal-eċċezzjonijiet tiegħu, jissottometti li r-rikorrenti kellhom rimedju disponibbli taħt il-liġi ordinarja (Art. 1531Ċ tal-Kap 16 u Art. xv 4A tal-Kap 69) li jiffakoltizzaw li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t’abitazzjoni. 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-konvenut jeċċepixxi 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.

Din l-eċċezzjoni hija valida safejn tapplika wara l-introduzzjoni emenda fil-ligi tas-sena 2021. 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`.

L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali:

L-intimati jeċċepixxu 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,[11] 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.[12]

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed jirċievu mingħand l-inkwilini tammonta għal €185 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-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.

---

[11] James & Others, Amato Gauci

[12] 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-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, 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 saret talba speċifika biex hija tikkunsidra l-iżgumbrament tal-intimati mill-post.

Il-Qorti ma tistax tikkondividi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti. 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 deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja 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 leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara 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' €275,000. Il-kumpens mogħti qed jiġi kkalkolat mis-sena 1987 u ċjoe' minn meta l-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem saret parti mill-

liġi tagħna bis-saħħa talAtt XIV tal-1987. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sa 2020 tela' minn €970 fis-sena 1987 għal €8,250 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.[13] 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 li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[14] 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. Fattur li jista' jkun rilevanti biss għall-fini ta' kumpens mhux pekunjarju.[15]

[13] 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)
[14] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA - JZM
[15] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – QK

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 tlieta u ħamsin Ewro (€53,000).

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 tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi l-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta in relazzjoni mal-kirja tal-fond 25,Triq Sant' Ursola. Valletta rriżultat fi ksur tal-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja bejn is-sena 1987 u 2020.

(3) Tilqa' limitatament t-tieni talba u tillikwida kumpens għad-danni kif batuti mir-rikorrent msemmi fis-somma ta' €53,000 danni pekunjarji u €1,000 danni mhux pekunjarji u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas 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