- 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, 27 ta' Settembru 2022

Rikors Nru. 107/2021 GM

Av. Dr Anthony P. Farrugia (KI nru 468259M).

L-Avukat Dottor Christian Farrugia (KI nru 441363M) u

Nicolette Farrugia (KI nru 227766M)

vs

L-Avukat tal-Istat u

Francis u Carmen konjugi Pace KI nru. rispettivament

(0291049M) u (0768047M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali tal-Avukat Dottor Anthony P. Farrugia (KI nru 468259M) et li permezz tieghu wara li ppremettew illi :

Ir-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond 155, Flat 8 'Rudolph Mansions', Triq Rodolfu, Tas-Sliema.

Din il-proprjeta' hija provenjenti lilhom mill-eredita' tal-ġenituri tagħhom l-Avukat Dottor Anthony Henry Farrugia u Amy Rose sive Emilia Rosa Farrugia, li mietu rispettivament nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Marzu tas-sena elfejn u sebgħa (2007) u nhar l-għoxrin (20) ta' Diċembru tas-sena elfejn (2000).

Il-fond de quo jinsab mikri lill-intimati konjuġi Pace u dan sa minn qabel l-emendi fil-Liġijiet tal-Kera tal-1995.

Il-kera li l-intimati konjuġi Pace qegħdin iħallsu huwa dak ta' disa' mija u dsatax-il-ewro u tmienja u sittin ċenteżmu fis-sena (EUR 919.68ċ) meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn hekk u del resto aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

Il-provvedimenti li jistabilixxu l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1994, kif applikabbli għall-finijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-kera li talvolta s-sidien jistgħu jitolbu mingħand l-inkwilini kif stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jirriflettux il-kera ġusta kif rifless fis-suq ħieles.

Billi l-kera hija ffissata bil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem ogħlew, illum il-ġunata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib suq ħieles, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini.

Il-fond in kwistjoni fis-suq ħieles iġib kera ta' mhux inqas minn elf u ħames mitt ewro (EUR 1500) fix-xahar;

Il-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilita' 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 sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikonenti.

In oltre l-esponenti huma marbutin b'mod indefinit u nġust u lesiv tad-drittijiet fondamentali tagħhom b'kirja mal-intimati konjuġi Pace, għaliex huwa jipprevedi bżonn li jkollhom jbiegħ u l-fond de quo, ossia wkoll anke jekk jkun hemm opportunita' li huwa jġibu bejgħ favorevoli. Huma għandhom jkunu liberi li

jiddesponu minn hwejjiġhom mingħajr xkiel u mingħajr l-iżvantaġġ fis-suq li jseħħ meta fond ikun mikri b'mod indefinit.

Il-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll il-provvedimenti dwar il-kera, anke kif emendati, tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jippermettux lill-esponenti t-tgawdija sħiħa libera tal-proprjeta' tagħhom kif fuq intqal u għar-raġunijiet mogħtija.

L-esponenti għalhekk ihossu li fir-rigward tagħhom, minħabba l-fatti fuq esposti, hemm lesjoni tad-drittijiet tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dana kemm għaliex huma diskriminatorji fil-konfront tagħhom u għaliex qegħdin jiġu pprivati mingħajr ma jingħatgħu kumpens ġust mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u cioe' tal-fond fuq imsemmi '155, Flat 8, 'Rudolph Mansions', Triq Rodolfu, Tas-Sliema, u għaliex qegħdin jinżammu b'mod indefinit mid-dritt li jiddesponu minn ħwejjiġhom b'mod liberu u tal-aktar vantaġġ għalih.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319) u l-Atikolu 14 tal-istess Konvenzjoni għar-raġunijiet fuq imsemmijin u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors kollox kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq premessi.

2. Tiddikjara senjatament li l-provvedimenti tal-artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta dwar il-kera in kwantu jimponu t-tiġdid tal-kirja kif ukoll għaliex jikkontrollaw il-livell ta' kera b'mod li din tkun kostretta li tinżamm iktar baxxa milli jippermetti s-suq ħieles qed jikkawża leżjoni tad-drittijiet tal-esponent fir-rigward tal-kirja tal-fond de quo fil-konfront tal-intimati.

3. Tiddikjara għalhekk li l-intimati m'għandhomx iktar isibu protezzjoni tal-imsemmija liġijiet tal-kera kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq premessi.

4. Konsegwentament tagħti lill-esponenti dawk ir-rimedji kollha l-oħra li jidhrilha xierqa u opportuni, fosthom il-ħlas tal-kumpens lill-esponenti mill-intimati jew min minnhom minħabba l-okkupazzjoni tal-fond "de quo" kif sanċit mil-liġijiet tal-kera 'l fuq imsemmija, kollox kif intqal fuq u għar-ragunijiet fuq premessi.

Rat ir-risposta ta' Francis Pace (K.I. 0291049M) u Carmen Pace (K.I. 0768047M)

li permezz tagħha eċċepixxa illi:

1. Ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom rigward il-fond in kwistjoni.

2. Huma mhumiex il-leġittimi kontradutturi fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dana stante li l-ilment attriċi huwa dwar ksur ta' drittijiet t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li ċertament l-esponenti ma kkommettewx.

3. Kif issenjalat din l-Onor. Qorti diversament ippreseduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018 fl-ismijiet David Pullicino et vs L-Avukat Ġenerali et.:

"(...) l-organizzazzjoni tas-sistema legali u ġudizzjarja huwa kompitu tal-Istat, u huwn l-Istat li għandu l-obbligu versu r-rikorrenti li jpoġġi fis-seħħ sistema ġudizzjarja li tiggarantixxi u tipproteġi d-dritt tagħhom (Appell Ċivili nru 73/2001 deċiż nhar is-6/2/2015 Sean Bradshaw et vs AG et)".

4 In sostenn tas-suespost, huwa ormai prinċipju paċifiku fil-ġurisprudenza nostrana illi "(...) fil-każ ta' proċeduri ġudizzjarji leżiġi tad-drittijiet kostittuzzjonali jew konvenzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi, ġaladarba huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux taċ-ċittadin privat, li jassigura li d-drittijiet ta' parti f'kawża ma jinkissrux".

5. In linea ma' dak suċitat, huwa għalhekk l-Istat li huwa l-leġittimu kuntraduttur f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u /jew konvenzjonali, b'dan illi l-esponenti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż inkorsi kontra r-rikorrenti.

6. Mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li l-parteċipazzjoni tal-esponenti fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bhala essenzjali u mehtieġa, kemm għall-integrita` tal-ġudizzju kif ukoll peress li l-proċeduri odjerni jaffettwawhom qua inkwilini tal-fond in kwistjoni, huma m'għandhomx legalment jirrispondu għal kwalsiasi inkostituzzjonalita` tal-liġi applikata.

7. Konsegwentament, huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi għall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni o meno ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti stante li l-esponenti ma jistgħu qatt jagħtu rimedju għall-allegat leżjoni ta' dritt fundamentali li ċertament huma ma kkommettewx u b'hekk m'għandhomx jiġu kkundannati jiżgombraw mill-fond, fl-eventwalita` li din l-Onor. Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Dan qed jiġi eċċepit fl-isfond tal-prinċipju assodat kemm lokalment kif ukoll fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Umani illi huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux taċ-ċittadin privat, li jassigura li d-drittrjet fundamentali taċ-ċittadini privati jiġu mharsa u li f'każ ta' leżjoni jagħti kumpens.

8. Fit-tielet lok, mhuwiex il-każ illi l-kera hija fissa u ma tistax tinbidel. Dan qed jiġi rilevat fl-isfond tal-fatt illi l-kera tiġi awmentata ex lege kull tliet snin u aġġustata skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni, u dan ai termini tal-Artikolu 1531C(2) tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijet ta' Malta.

9. Inoltre, u in linea mas-suespost, fil-jiem li għaddew, il-Gvern ħabbar skema li permezz tagħha, sidien ta' fondi mikrija qabel l-1 ta' Ġunju 1995, bhal fil-każ odjern, ser jingħataw il-jedd li jitolbu li l-kera tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-imsemmi fond.

10. Fir-raba' lok, lanqas ma huwa l-każ li r-rikorrenti jinsabu fi stat ta' inċertezza tal-possibilta` tat-tehid lura tal-fond in kwistjoni u dan stante li fl-istess fond rna joqgħod hadd għajr l-esponenti, li huma avvanzati ferm fl-eta`.

11. F'kull każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti dejjem ottempraw ruhhom mal-kundzzjonijiet tal-kera u aġixxew fil-parametri tal-liġi viġenti. Fil-fatt, huma dejjem hallsu puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta lis-sidien, żammew l-imsemmi fond l-kundizzjoni tajba u stat ottimu u użaw il-fond għall-iskop li lilhom ngħata, bla ma qatt issulokaw, tali fond lil terzi.

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

1. Sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u għandaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

3. Jekk il-kuntratt tal-kera sar wara li daħal fis-seħħ il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-awturi tar-rikorrenti daħlu għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. F'dan ir-rigward, ir-rikorrenti daħlu fiż-żarbun tal-predeċessuri tagħhom fit-titolu tal-proprjeta` u allura huma marbuta b'dak li għamlu huma daqs li kieku sar minnhom;

4. Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, għal dak li għandu x'jaqsam mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan mhuwiex applikabbli għaliex il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "*Ebda ħaġa*

fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";

5. F'kull każ, l-invokazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta\`. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta\` bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero\` dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentmenet għandu jiġi mwarrab;

6. Safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa ben magħruf li l-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 meħtiega f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

7. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 f\`dak li jirrigwarda ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

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

9. 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 subject to 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*";

10. Jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-artikolu tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. 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-okkupanti;

11. Proprju fir-rigward tal-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 bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-Att X tal-2009 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. Illi apparti minn hekk, tajjeb ukoll illi din l-Onorabbli Qorti tieħu konjizzjoni tal-abbozz ta' liġi bin-numru 203 tat-18 ta' Marzu, 2021 meta tikkunsidra l-lanjanzi tar-rikorrenti;

12. Rigward l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfont tar-rikorrenti. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta` twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

13. Sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom *ai termini* tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, huma jridu jipprovaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *like with like*, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

14. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso,* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

Rat li b'verbal tagħha tal-24 ta' Mejju 2021, ħatret lill-Perit Joseph Grech sabiex jikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 2000 sal-preżentata tar-rikors b'intervalli ta' ħames snin.[1]

[1] Fol 25

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fis-26 ta' Awwissu 2021.[2]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti wirtu l-fond numru 155, Flat 8, Rudolph Mansions, Triq Rodolfu, tas-Sliema minn għand il-ġenituri tagħhom l-Avukat Dottor Anthony Henry Farrugia u Amy Rose sive Emilia Rosa Farrugia li ġew neqsin fil-21 ta' Marzu 2007 u l-20 ta' Diċembru 2000 rispettivament.

L-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati konjuġi Pace sa minn qabel l-emendi fil-Liġijiet tal-Kera tal-1995 u llum l-kera mħallsa hija ta' €919.68 fis-sena.

Fil-mori tal-kawża, l-inkwilini rrilaxxaw l-fond in kwistjoni.[3]

Titlu:

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat aċċetta illi t-titolu tar-rikorrenti ġie ppruvat b'mod sufficjenti u għalhekk ma baqax jinsisti fuq din l-eċċezzjoni. Dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Pace mill-provi li r-rikorrenti esebixxew, juru li tassew għandhom dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża.

---

[2] Fol 53
[3] Verbal tas-26 ta' April 2022 a fol 61

It-tieni, it-tielet, ir-raba', il-ħames is-sitt, parti mis-seba' u l-ħdax-il eċċezzjoni tal-intimati Pace: mhux il-leġittimi kontraditturi iżda huma biss inkwilini li dejjem segwew il-liġi u m'għandhomx ibatu spejjeż:

Huwa issa kkonsolidat fil-ġurisprudenza li l-inkwilini huma leġittimarju passiv validu fi proċeduri bħal dawn. Dan iżda ma jfissirx li għandhom ibatu spejjeż.

Kirja kienet bi qbil bejn il-partijiet u ma kienx hemm impożizzjoni fuq ir-rikorrenti biex jinkera:

L-intimat Avukat jkompli jeċċepixxi permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu 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. Imma r-rikorrenti mhux qegħdin jipprovaw iwaqqgħu jew ma jonorawx il-ftehim lokatizzju li kien hemm; anzi qegħdin jilmentaw mill-interferenza statali li b'liġi sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tagħha b'kundizzjoni tal-kirja mposti fuqhom. Madankollu, dan il-fatt waħdu ma jġibx awtomatikament miegħu r-rinunzja tad-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta' tagħhom. 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.

Applikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.

Sewwa jeċepixxi l-Avukat tal-Istat fir-raba' eċċezzjoni tiegħu li l-Kap 69 huwa protett ukoll mill-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni li jeżenta mill-effetti tal-Kostituzzjoni l-ħdim ta' kull liġi fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962. Il-Qorti Kostituzzjonali f'Martinelli v Avukat Generali[4] 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 fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 37(9), Għalhekk l-Avukat tal-Istat sewwa qal illi l-Kap 69 kif emendat, ma jintlaqatx bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni".

M'hemmx deprivazzjoni ta' proprjeta`; semmai ta' użu, u kwindi m'hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni

In vista tal-inapplikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni m'hemmx għalfejn tiġi ttrattata l-ħames eċċezzjoni.

Rimedju alternattiv, sproporzjon fil-Kera u ripreża tal-fond*:*

[4] Lilian Martinelli v Avukat Generali 23.11.2020

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-ħdax, eċċezzjoni tiegħu u l-eċċezzjonijiet ulterjuri tiegħu u l-intimati Pace permezz tat-tmien, id-disa' u l-għaxar eċċezzjoni tagħhom, jissottomettu li r-rikorrenti kellhom rimedju disponibbli u dan taħt il-liġi ordinarja (Art. 1531Ċ tal-Kap 16 u Art. xv 4A tal-Kap 69) li jiffakoltizzaw li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni. 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.

Ir-rata ta' kera fis-suq ħieles 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`. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dak l-Att iżda l-istorja kienet differenti u r-rikorrenti għandhom raġun fir-rigward ta' dak il-perjodu.

Din l-eċċezzjoni għalhekk għandha mis-sewwa biss wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali:

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi in kwistjoni hi valida għaliex hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Filwaqt li dan huwa minnu, il-liġi tibqa' soġġetta għall-prinċipju tal-proporzjonalita`. Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta'

Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.

(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.

(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

M'hemmx dubju li l-liġi *de quo* kienet sal-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:

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-

[5] James & Others, Amato Gauci

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]

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

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti sas-sena 2021 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:

Kif ġja ngħad, l-inkwilini rrilaxxjaw iċ-ċwievet fil-mori tal-kawża u għalhekk m'hemmx iktar kwistjoni fuq l-iżgumbrament tagħhom.

Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea:

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid li:

> "It-tgawdija tad-drittijiet jew libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni

[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

oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."

Mhux kull trattament differenzjali jammonta għal ksur tal-Art. 14; dan l-artiklu m'għandux eżistenza indipendenti; il-ksur irid ikun relatat ma' xi wieħed mid-drittijiet fundamentali sostantivi l-oħrajn elenkati fil-Konvenzjoni.[7] Fi kwalunkwe każ il-fattispeċje tal-każ kif esposti mir-rikorrent ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda wieħed mir-raġunijiet ikkontemplati fl-Art. 14. Barra minn hekk, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (in pari condizione).[8] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid[9]. Kieku kien hekk, naslu għall-assurdita` li l-ebda liġi ma tkun tista' tiġi mibdula. Ir-rikorrent ġie ttrattat l-istess bħal sidien oħrajn li krew qabel il-1995.

Inoltre fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci vs. Malta**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem illi hija citata mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom izda ccitat partijiet ohra taghha, iddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

> "The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic vs Austria, 27 March 1988).
>
> The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory.

[7] Ara Abdullażiż, Cabales and Balkandali 28.05.1985 iċċitata f'Angelo Xuereb v Kummissarju tal-Pulizija Qorti Kostituzzjonali 17.02.1999

[8] Av. Dr. Louis Galea v Il-Kummissarju tal-Pulizija 22.01.1990 Qorti Kostituzzjonali

[9] Amato Gauci v Malta 15.12.2012 u s-sentenzi ta' Strasburgu ivi ċċitati

> -omissis-
>
> The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies.
>
> The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."

Għalhekk l-ilment dwar diskriminazzjoni bi ksur tal-Art. 14 tal-Konvenzjoni ma jistax jintlaqa'.

Likwidazzjoni ta' kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €200,000. Il-kumpens li jrid jingħata ma jmurx wara s-sena 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 2000 sa 2021 tela' minn €2,113 għal €7,500.

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[10] 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."*[11]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u 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 tletin elf ewro (€33,000) li għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti.

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 ukoll għandha tinqasam bejn ir-rikorrenti.

Decide:

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

---

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

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

(2) Tilqa' in parte l-ewwwel talba billi tiddikjara illi kienu qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fondaentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap.319 tal-Liġijiet ta' Malta) u dan bejn is-sena 2000 u s-sena 2021.

(3) Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-provedimenti tal-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta dwar il-kera in kwantu jimponu t-tiġdid tal-kirja kif ukoll għaliex jikkontrollaw il-livell ta' kera b'mod li din tkun kostretta li tinżamm iktar baxxa milli jippermetti s-suq ħieles qed jikkawża lesjoni tad-drittijiet tal-esponent fir-rigward tal-kirja tal-fond de quo fil-konfront tal-intimati u dan bejn is-sena 2000 u s-sena 2021.

(4) Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet talba.

(5) Tilqa' r-raba' talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni hekk sofferti mir-rikorrenti minħabba l-okkupazzjoni tal-fond de quo kif sanċiti mill-liġijiet tal-kera 'l fuq imsemmija u tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €33,000 bħala danni pekunjarji u s-somma ta' €1,000 bħala danni mhux pekunjarji li għandha tinqasam bejn ir-rikorrenti u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali ta' 8% fis-sena mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

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

Moqrija.

ONOR IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA