- 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, 29 ta' Settembru 2022

Rikors Nru. 61/2020 GM

Caremalta Group Limited (C 15462)

vs

L-Avukat tal-Istat u Josephine Griscti (I.D. 1071847M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat tas-soċjeta` Caremalta Group Limited (C 15462) li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

Hija proprjetarja tal-fond Nru.56, St. Agatha Street, Sliema, provenjenti lilha mill-poter tas-soċjeta` Vassallo Builders Group Limited b'titolu ta' kompravendita in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin datat 13 ta' Marzu 2003 (Dok. A).

Dan il-fond ilu f'idejn l-intimata Josephine Griscti almenu sa mis-sena 1968.

Permezz ta' ittra uffiċjali datata 21 ta' Jannar 2020 (Dok B), is-soċjeta` rikorrenti għarrfet formalment lill-intimata Josephine Griscti u mal-iskadenza tat-terminu attwali ta' tliet xhur ta' lokazzjoni li jiskadi fil-11 ta' Marzu 2020, hija ma kinetx sejra ġġedded ulterjorment l-istess lokazzjoni favur tagħha, u għalhekk interpellata sabiex puntwalment mal-iskadenza ta' tali terminu ta' lokazzjoni tiżgombra mill-fond de quo u tħallih liberu u vojt favur l-istess soċjeta`.

L-intimata Griscti laqgħet għat-talba tas-soċjeta` esponenti permezz ta' ittra uffiċjali datata 3 ta' Frar 2020 (Dok, C), u baqgħet tokkupa l-fond in kwistjoni billi ippretendiet li t-titolu ta' lokazzjoni minnha vantat baqa' garantit lilha permezz tal-liġijiet viġenti f'dak iż-żmien cioe' bl-applikazzjoni tal-provvediment tal-Ordinanza li Trirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Inoltre hija tippretendi li tħallas ammont ta' kera fis-sena kif awmentat in forza tal-Att X tal-2009, skont hi attwalment €209.65 (Dok. D).

Effettivament fis-sena 2009 il-Parlament Malti għadda liġi, cioe' l-Att X tas-sena 2009, li biha huma daħħal numru ta' emendi għal-liġi tal-kera fosthom illi, sa fejn jirrigwarda kirjiet ta' djar ta' abitazzjoni l-ammont ta' kera pagabbli kellu jiżdied kif hawn taħt spjegat:

Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta:

1531C (1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel il-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-ewwel ħlas tal-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2010, għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin ewro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont.

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin ewro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita Kap. 158.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-

artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013;

B'dan iżda li fejn il-kera tkun fl-1 ta' Jannar, 2010 aktar minn mija u ħamsa u tmenin ewro (€185) fis-sena, u b'kuntratt bil-miktub qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 il-partijiet ikunu qablu fuq metodu ta' żieda fil-kera, wara l-1 ta' Jannar, 2010 iż-żidiet fil-kera għandhom jibqgħu jkunu regoloti skont dak il-ftehim sakemm jibqa' fis-seħħ.

Kif jirriżulta mill-anness dokkument C, l-intimata Griscti tikkontendi illi din il-kirja għandha, wara l-11 ta' Marzu 2020, tiġġedded ulterjorment skont il-liġi mingħajr il-bżonn li tiġġedded mis-sid.

Inoltre, kif jirriżulta konfermat ukoll mill-anness dokument D, l-istess intimata ippretendiet li hija għandha tkompli tokkupa l-fond proprjeta` tas-soċjeta` esponenti verso l-ħlas ta' kera skont dak minnha mħallas sas-sena 2009, kif awmentat in forza tal-Att X tal-2009. Illi s-soċjeta` esponenti hija tal-fehma illi l-kera tal-fond hija waħda irriżorja b'paragun mar-rati kurrenti għall-kiri ta' djar ta' abitazzjoni simili għal dik in kwistjoni.

Is-soċjeta` esponenti mhijiex taċċetta ħlas ta' kera mingħand l-intimata Griscti u s-sitwazzjoni ilha hekk għal diversi snin.

Għaldaqstant l-applikazzjoni tal-artikolu 1531 C tal-Kap.16 fil-konfront tas-soċjeta` esponenti qed jagħti vantaġġ konsiderevoli lill-intimata Griscti billi neħħa l-jedd minn idejn l-esponenti li tinnegozja b'mod effettiv kera xierqa bħala kumpens dovut lilha mill-istess intimata għat-tgawdija tal-fond proprjeta` tal-esponenti, u qed jikkostringi lill-istess esponenti tissubixxi imposizzjoni ta' kera ferm aktar baxxa minn dak li suppost hu dovut lilha skont il-kundizzjonijiet tas-suq. B'dan il-mod is-soċjeta` esponenti ġia ġiet u għadha qed tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħha mingħajr ma qed tingħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, u dana peress li l-ammont ta' kera li l-intimata Griscti qed tippretendi li għandha tħallas bl-ebda mod ma huwa qrib il-valur lokatizju reali tal-istess fond, liema valur jirriżulta minn stima tal-Perit Godwin Abela datata 19 ta' Frar 2020 (Dok. E).

Għalhekk is-soċjeta` esponenti tħoss illi fil-konfront tagħha qed jiġu miksura l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dana billi hija qed tiġi privata mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħha f'Nru. 56, St. Agatha Street, Sliema, mingħajr ma qed tingħata kumpens ġust għal tali privazzjoni.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li qed jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tagħha kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-ewwel skeda tal-Kap. 319), għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-Rikors.

2. Konsegwentement tagħti lis-soċjeta` esponenti dawk ir-rimedji kollha li jidrilha xierqa u opportuni, inkluż li tagħti l-pussess lura tal-fond fuq imsemmi u takkorda kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti.

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

1. Ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tal-allegata kirja sabiex jiġi stabbilit: (i) b'liema liġi qiegħda tiġi protetta. (ii) minn meta bdiet tinkera din il-proprjeta' u (iii) is-somma li kienet qiegħda titħallas għall-istess kirja mill-inkwilina;

2. Ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament l-artikoli tal-liġi li skont huma jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta` msemmija, bir-riserva li jekk ikun il-każ il-konvenuti jissollevaw eċċezzjonijiet ulterjuri;

3. Fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

4. Rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan l-artikolu tal-liġi huwa improponibbli għaliex dan 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 1i 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. Fit-tieni lok u dan safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skont 1-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli - li żgur mhux il-każ;

6. Il-liġijiet tal-kera li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn 1-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara

li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

7. L-Ewwel Artikolu ta1-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjeta` li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing,* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili. F'dawn ċirkostanzi fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta` fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe' li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. "Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom 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";

8. Jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;

9. Ma hemm 1-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

10. Jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed 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-okkupant;

11. <u>Rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009 u Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta,</u> tajjeb 1i jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta li juru biċ-ċar li dawn ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u dan wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut. Magħdud ma' dan, xieraq jiġi sottolineat li mill-qari tar-rikors kostituzzjonali ma jidhirx li xi ħadd impona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Lanqas ma jidher 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);

Rat li b'verbal tagħha tas-26 ta' Jannar 2021, ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni bejn l-2002 sad-data tal-preżentata tar-rikors b'intervalli ta' ħames snin.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fl-10 ta' Jannar 2022[2].

Rat li b'verbal tagħha tat-3 ta' Novembru 2020 iddikjarat lill-intimata Josephine Grixti fi stat ta' kontumacja.[3]

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

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Is-soċjeta' rikorrenti akkwistat il-fond 56, St. Agatha Street tas-Sliema permezz ta' kuntratt ta' xiri tat-13 ta' Marzu 2003 fl-atti tan-Nutar John Gambin.[4] Permezz ta' ittra ufficjali (nru 380/2020) datata 3 ta' Frar 2020 l-intimata Griscti għarrfet lis-soċjeta' rikorrenti illi ilha tgħix fil-fond in kwistjoni b'kirja sa mis-sena 1968.[5] Illum l-inkwilina Griscti tħallas kera annwu ta' €209.65.[6]

Art. 37 tal-Kostituzzjoni:

---

[1] Fol 42
[2] Fol 81
[3] Fol 29
[4] Fol 55
[5] Fol 10
[6] Fol 20 et seq

Għalkemm ma jsemmihiex fir-risposta maħlufa, fin-nota ta’ sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat sewwa jeċepixxi li l-Kap 69 huwa eżenti mill-effetti tal-Kostituzzjoni skont l-Art. 47(9) tagħha.

Imputet sibi:

L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi permezz ta’ l-aħħar parti tal-ħdax-il eċċezzjoni tiegħu illi ħadd ma ġiegħel lil ante-kawża tas-soċjeta` rikorrenti sabiex tiġi fis-seħħ din il-kirja u li għalkemm kellhom diversi opzjonijiet, għażlu li jikru l-fond. Imma r-rikorrenti mhux qiegħda tipprova twaqqa’ jew ma tonorawx 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 tagħha 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 158, 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.

L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali:

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi in kwistjoni hi valida għaliex hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Filwaqt li dan huwa minnu, il-liġi tibqa' soġġetta għall-prinċipju tal-proporzjonalita`. Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

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

(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.

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

M'hemmx dubju li l-liġi *de quo* tissodisfa l-ewwel żewġ elementi. Mhux l-istess iżda jista' jingħad dwar it-tielet element.

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

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."

Għalhekk il-Protokoll jawtorizza ndħil fit-tgawdija tal-proprjeta` fl-interess pubbliku. Iżda safejn jista' jasal dan l-indħil? Fejn jitqiegħed is-sinjal l-aħmar? Il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku. Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv,[7] billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita` tal-indħil tal-Istat fil-liberta` tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji la tkun arbitrarja u l-anqas imprevedibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[8]

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed tirċievi mingħand l-inkwilin 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.

[7] James & Others, Amato Gauci
[8] Immobiliare Saffi v Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151; Attard & Zammit Cassar v Malta, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015

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

Żgumbrament:

Saret talba speċifika biex il-Qorti hija tikkunsidra l-iżgumbrament tal-intimata mill-post.

Kif ingħad fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014) fejn ingħad hekk –

> "Illi 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)".

Din l-Qorti għalhekk mhux ser tipprovvdi fuq dan ir-rimedju mitlub u din il-parti tat-talba tar-rikorrenti għalhekk mhix ser tintlaqa'.

Likwidazzjoni ta' kumpens.

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €528,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 2003 sa 2020 tela' minn €7,049 għal €18,480.

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.[9] Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

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]

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

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 €102,000.

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.

Il-Qorti iżda sejra tnaqqas l-ammont hekk likwidat b'50% billi r-rikorrenti xtrat il-fond *de quo* meta kienet taf li kien soġġett għal kirja protetta u fi żmien riċenti

Decide:

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

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

(2) Tiddikjara li bl-operat tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tas-soċjeta` rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap.319) u dan għall-perjodu bejn is-sena 2003 sas-sena 2020.

(3) Tilqa' limitatament it-tieni talba u tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €51,000 bħala danni pekunjarji u s-somma ta' €1,000 bħala danni mhux pekunjarji 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.

Moqrija.

ONOR IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA