- 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, 11 ta' Ottubru 2022

Rikors Nru. 757/2021 GM

Mary Muscat (K.1. 774048M)

vs

1. Avukat tal-Istat u
2. Lawrence u Carmen konjuġi Gerada
(K.I. 643438M u 197843M rispettivament)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Mary Muscat li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

> L-esponenti hija proprjetarja tad-dar bin-numru uffiċjali disgħa u sittin (69) ġia tlieta u sittin (63) fi Triq il-Kapuċċini, fil-Kalkara;
>
> Tali fond ippervjena favur l-esponenti kif ġej:

i. Il-fond kien ġie akkwistat minn missier l-esponenti Ġiovanni Maria Bonello fil-kors taż-żwieġ tiegħu ma' omm l-esponenti, Vinċenza Bonello, b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tat-13 ta' Settembru 1962 (Dok. A);

ii. Skont l-aħħar testment tal-imsemmija ġenituri tal-esponenti, fl-Atti tan-Nutar Dottor Margaret Heywood tad-29 ta' Ottubru 1996 (Dok. B), tali fond ġie mħolli b'titlu ta' prelegat lill-esponenti;

iii. Mal-mewt ta' missier l-esponenti, tali prelegat ġie debitament denunzjat skont att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* fl-Atti tan-Nutar Tonio Spiteri tas-27 ta' Settembru 2001 (Dok. C);

iv. Mal-mewt ta' omm l-esponenti, tali prelegat ġie debitament denunzjat skont att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* fl-Atti tan-Nutar Tonio Spiteri tat-22 ta' Frar 2012 (Dok. D);

Dan il-fond huwa mikri lill-intimati Lawrence u Carmen konjuġi Gerada, lierna kirja ilha in vigore snin twal (ċertament li qabel l-1995) versu l-kera minima stabbilita bil-liġi;

Ai termini tal-Art.3 u 4 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69), sid il-kera huwa pprojbit milli jrrriprendi lura l-pussess ta' fond mikri qabel l-1 ta' Ġunju 1995 kif ukoll milli jesiġi kera ġusta li tal-anqas tirrspekkja l-valur tal-proprjeta';

Bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, il-kera irriżorja li l-imsemmija inkwilini kienu jħallsu, ġiet awmentata ai termini ta' Art. 1531c tal-Kap. 16 biex b'hekk illum il-kirja hija ta' madwar mitejn u għaxar ewro (€210) fis-sena. Fil-fatt, bl-introduzzjoni tal-Art. 153lC fil-Kodiċi Ċivili (Kap. 16), ir-rata tal-kera ta' fond mikri qabel Ġunju tal-*1995 "tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tat-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";*

Isegwi għalhekk li l-awment daħal fis-seħħ mal-ewwel skadenza li kien imiss wara l-1 ta' Jannar 2019, iżda l-kirja kif awmentata bl-emendi tal-2009 hija irriżorja u minima u ma tirrispekjax il-valur lokatizzju tal-fond;

Jiġi rilevat li qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-kunċett ta' "kera xieraq" a tenur tal-Ordinanza li Trazzan il-Kera fuq id-Djar (Kap. 116) tal-1944, liema kera ġust a tenur tal-Art. 4 tal-Kap.69 kien stabbilit b'riferiment għall-kera *"li bih il-fond kien milwi jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914"*. Dan ifisser illi sid il-kera ma seta' qatt jikri l-fond in kwistjoni u jirċievi kera ġusta stante li, bil-liġi, dak li jirċievi kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010 meta daħlu fis-seħħ l-aġġustamenti rriżorji tal-Att Xtal-2009;

Inoltre, inforza tal-liġijiet speċjali tal-kera, il-kirja baqgħet tiġġedded kull sena mingħajr ebda rimedju għar-rikorrenti li jżommu l-kirja milli tiġġedded u wisq anqas li jkun hemm żieda xierqa fil-kera li qiegħda titħallas ġialadarba dan huwa pprojbit bil-preċitati Art. 3 u 4 tal-Kap. 69;

Kif esprimiet ruħha l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet "Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali et" deċiża fis-27 ta' Jannar 2021, il-kunċett ta' *one size fits all* applikat għal kirjiet protetti mill-Kap. 69 hu żbaljat dan għaliex il-liġi ma' tipprovdix possibilta' lis-sidien sabiex jidentifikaw min jixraqlu jkompli jgawdi mill-kirja u min ma jixraqlux. Il-liġi tippretendi li s-sid jirrassenja ruħu u jaċċetta sitwazzjoni li ġiet fuqu *ope legis* mingħajr rimedju effettiv filwaqt li jagħmel tajjeb għan-nuqqasijiet tal-Istat li naqas milli jipprovdi akkomodazzjoni soċjali suffiċjenti għad-domanda tal-pajjiż. Dan kollu f'ambitu fejn is-sid jista' biss jikkuntenta b'awment fil-kera li żgur ma tirriflettix kera li wieħed jista' jġib f'suq ħieles;

Bl-Att XXIV tal-2021, saru emendi li jippermettu r-reviżjoni ossia l-awment tal-kera prevja li sid il-kera jippreżenta rikors quddiem il-Bord tal-Kera fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-l ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. Ciononostante, tali liġi ma pprovdietx sabiex tindirizza l-leżjoni li l-esponenti u l-antekawża tagħha ossia l-kompjanti ġenituri tagħha sofrew għal snin twal billi l-kera kienet fissa fil-liġi u ma setgħetx tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, b'mod li llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera attwali tal-fond de quo u r-redditu li l-istess fond seta' jġib f'suq ħieles minn żmiem għal żmien, b'konsegwenza illi tali diskrepanza tilledi d-drittijiet fundamentali tal-istanti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bżonn soċjali li għalih saret il-liġi li tirregola l-kera;

Dan irid jitqies fil-kuntest ta' dak stabbilit mill-Qorti Ewropea ta' Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tal-15 ta' Settembru 2009 fl-ismijiet "Amato Gauci kontra Malta" (No. 47045/06) fejn (għalkemm kuntest kemmxejn divers għal dak odjern) irriteniet kif ġej:

...having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.

Minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Att Xtal-2009 intiż sabiex itaffi l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera kienu joħolqu fil-konfront tas-sidien ta' proprjeta', u aktar riċenti tal-Att XXIV tal-2021, id-diskrepanza msemmija fil-paragrafu preċedenti ma ġietx indirizzata u sid il-kera ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu mingħajr ma ngħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan billi l-kera li titħallas bl-ebda mod ma hi qrib il-valur lokatizzju reali tal-fond de quo kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża u l-emendi fil-liġi li saru dan l-aħħar bl-ebda mod ma ndirizzaw dak li għaddiet minnu l-familja tal-esponenti għal snin twal u tekwivali għal privazzjoni tal-proprjeta';

Il-privazzjoni tal-proprjeta' a skapitu tal-istanti tammonta għal leżjoni tad-dritt għal tgawdija tal-proprjeta' kif protett bl-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem reża applikabbli fil-liġi tagħna bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319) u kwindi jikkostitwixxi interferenza mad-dritt tas-sid għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom stante illi dan il-kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea *(Vide Hutten-Czapska vs Poland [GC] nru. 35014/97, $$ 160-161, ECHR 2006- VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru.30255/09 § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108)* liema interferenza imposta mil-liġi ma tirrispettax il-prinċipju ta' *"fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*", kif ribadit mill-Qorti ta' Strasburgu;

Għalhekk hemm lok għal rimedju fit-termini tad-dispożizzjonijiet tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fil-konfront tal-esponenti u tad-dispożizzjonijiet l-oħra li jirrigwardaw kumpens inkluż l-Art. 41 tal-istess Konvenzjoni Ewropea.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi bl-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (senjatament tal-Art. 3 u 4) u ta1-Att X tal-2009 (senjatament tal-Art. 1531C tal-Kap. 16), liema dispożizzjonijiet għandhom l-effett li qegħdin jagħtu jedd ta' rilokazzjoni u kirja protetta lill-intimati Lawrence u Carmen konjuġi Gerada tal-fond bin-numru uffiċjali 69 fi Triq il-Kapuċċini, fil-Kalkara u li ċaħħdu u qegħdin iċaħħdu lill-istanti mit-tgawdija ta' ħwejjiġha u mill-perċepiment ta' kera ġusta, qegħdin jiġu vvjolati d-drittijiet fundamentali tal-istanti kif protetti bl-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea reża applikabbli f'Malta bil-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi inkluż li jiġi dikjarat illi l-intimati Lawrence u Carmen konjuġi Gerada ma jistgħux jibqgħu igawdu u jistrieħu fuq il-protezzjoni tal-Liġi sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond *de quo*;

3. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mill-istanti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni sofferta;

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mill-istanti anke b'riferenza għall-Art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati.

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

1. Ir-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-mezzanin 69, Triq il-Kappuċċini, fil-Kalkara u, jekk ikun il-każ minn meta akkwistat dak it-titolu għaliex ir-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar kwalunkwe perjodu fejn hi ma kelhiex il-jedd li tikri il-mezzanin u tiġbor il-kera;

2. Mingħajr preġudizzju għal dak fuq premess, ir-rikorrenti għandha wkoll ġġibu prova li l-fond in kwistjoni huwa soġġett għal kirja li taqa' taħt l-ambitu tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

3. It-talba tar-rikorrenti li din l-Onorabbli Qorti ssib ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, hija improponibbli għall-perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-**artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta** u ċoè li ebda ksur tal-**Ewwel Protokoll** li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

4. Bla ħsara għall-premess, l-esponenti jirrileva wkoll li skont il-*proviso* tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** l-Istat għandu kull jedd jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Anke skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi minn 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.

Sewwasew fil-każ odjern il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u l-**Kodiċi Ċivili** għandhom (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għaliex huma maħsuba biex jipproteġu l-vijabbiltà ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali fl-interess tal-kummerċ kif ukoll tal-konsommatur; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu konsommatur b'mod ġenerali.

Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u/jew **l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili** jistgħu jitqiesu li jmorru kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll;

5. Dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera jingħad li l-**artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens.

6. Bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma tistax tilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** 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 fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 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-kerrej. Wara kollox, hawnhekk m'għandux jiġi skartat il-fatt li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

7. Hekk ukoll, dejjem skont l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti tista' titlob li tieħu lura l-post u li ma ġġeddidx il-kirja, jekk turi li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat;

8. Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar l-allegat impossibiltà li tieħu lura l-pussess tal-fond mhumiex ġustifikati. Minn dan kollu jsegwi li ma hemm l-ebda ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa;

9. Fejn permezz tat-tieni talba r-rikorrenti qiegħda titlob l-iżgumbrament tal-intimati l-oħra, l-esponenti jeċċepixxi illi din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar tali talba. Konsegwentament, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

10. Fl-aħħarnett, bla preġudizzju għal dak fuq imtenni, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka l-**artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea**. Dan għaliex dan l-artikolu jindirizza biss lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux l-organi ġudizzjarji tal-Istati Partijiet. Tant hu hekk li dan l-artikolu tal-Konvenzjoni ma jiffurmax parti mil-liġijiet ta' Malta għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' "Drittijiet tal-bniedem u Libertajiet Fundamentali" kif riprodotta fl-**artikolu 2 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta** u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skont l-artikolu **3(3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta**. B'hekk ir-raba' talba għandha tiġi miċħuda sakemm tippretendi xi kumpens skont l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

Rat ir-Risposta tal-intimati Lawrence u Carmen konjuġi Gerada (KI 643438M u 197843M rispettivament) li permezz tagħha eċċepew illi :

It-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu elenkati mingħar preġudizzju għal xulxin:

1. Preliminarjament, u trattandosi ta' kawża li qiegħda tallega liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi għaliex prinċipalment l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju;

2. Peliminarjament ukoll, jiġi eċċepit li l-esponenti mhumiex il-leġittimi kontraditturi tal-kawża odjerna stante illi huwa l-obbligu tal-Istat, u mhux taċ-ċittadin li jassiġura li d-drittijiet fundamentali tal-bniedem ma jinkisrux;

3. Għall-kuntrarju ta' dak li qed tallega r-rikorrenti fl-ewwel talba tagħha u cioe' li huwa impossibli li hi tirriprendi l-pussess effettiv tal-font in kwistjoni, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi l-liġi tipprovdi għal dawk iċ-ċirkostanzi meta hi tkun tista' tirriprendi l-pussess tal-fond;

4. Inoltre, l-attriċi għandha ċarament tipprova l-interess ġuridiku tagħha sabiex intavolat din il-kawża u l-allegazzjoni illi ġew miksura d-drittijiet fundamentali tagħha u tagħha biss - u m'għandiex tistrieħ fuq allegat vjolazzjoni illi allegatament "il-ġenituri tagħha sofrew", kif qed jingħad fir-rikors promotur;

5. In kwantu r-rikorrenti qiegħda titlob l-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond in kwistjoni bħala parti mir-rimedju li għandu jingħata lilha, l-esponenti jagħmlu referenza għall-ġurisprudenza kostanti u partikolarment għas-sentenza mogħtija minn dina l-Onorabbli Qorti, kif diversament presjeduta, fis-27 ta' Ġunju 2017 fl-ismijiet Josephine Azzopardi pro et noe vs. L-Onorevoli Prim Ministru et;

"Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addottat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qroti 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 leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza Curmi vs Avukat Ġenerali, Kost 24/06/2016).'

L-esponenti jirreferi wkoll għas-sentenza riċenti fl-ismijiet Mary Fatima Vassallo et vs Gordon Gauci Maistre et mogħtija minn dina l-Onorabbli Qorti, kif diversament presjeduta, nhar it-28 ta' Jannar, 2021, fejn ġie deċiż illi:

"Ma hux il-kompitu tal-Qarti Sede Kostituzzjonali adita sobiex tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid li tordna wkoll it-tneħħija u l-iżgumbrament tal-okkupant tal-fond immobiljari mertu tal-kawża. Tali rimedju għandu jintalab quddiem it-tribunal li huwa mogħti l-kompetenza jisma' u jiddeċiedi kawżi dwar talbiet għal żgumbrament. Dan jingħad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setgħat wesgħin ta' rimedju li tista' tagħti f'każ li ssib ksur ta' xi jedd fundamentali tal-parti rikorrent. Għalhekk il-kwestjoni tas-siwi u ż-żamma fis-seħħ ta' dak il-kuntratt ta' kera għandu jitqies għalhekk mill-Bord li Jirregola l-Kera f'azzjoni apposito."

Isegwi għalhekk illi t-talba tar-rikorrenti għall-ordni ta' żgumbrament mill-fond in kwistjoni għandha tiġi wkoll tiġi miċħuda stante illi ma taqax taħt il-kompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti;

6, Rigward it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba tar-rikorrenti fir-rikors promotur, l-esponenti umilment jeċċepixxu illi jekk għall-grazzja tal-argument, u għall-grazzja tal-argument biss, ir-rikorrenti jseħħilha tipprova l-allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha u bħala rimedju tingħata kumens, huwa l-intimat Avukat tal-Istat illi għandu jagħmel tajjeb għal tali ħlas tal-kumpens, u mhux l-esponenti;

7, Fi kwalunkwe każ, wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fl-2018, ir-rikorrenti għandha r-rimedju li titlob ir-reviżjoni fil-kera kif ukoll il-possibilita' li tieħu lura l-pussess tal-propjeta' tagħha;

8, Għal kuntrarju ta' dak li qed jiġi allegat mir-rikorrenti, m'hemm l-ebda ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew tal-Konvenzjoni Ewropea fil-konfront tar-rikorrenti da parti tal-esponenti u fi kwalunkwe każ, l-okkupazzjoni ossia l-kirja favur l-intimati esponenti hija waħda valida u l-esponenti m'għamlu xejn ħlief li sempliċement eżerċitaw d-drittijiet legali tiegħu. Isegwi illi l-esponenti m'għandhomx jispiċċaw vittma tas-sitwazzjoni li ma nħolqitx minnhom.

Rat li b'verbal tagħha tal-11 ta' Jannar 2022, ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mit-18 ta' Mejju 2001 sal-lum b'intervalli ta' ħames snin.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fid-9 ta' Frar 2022.[2]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Il-fond numru 69 ġja` 63 fi Triq il-Kapuċċini, Kalkara oriġinarjament ġie akkwistat mill-ġenituri tar-rikorrenti waqt il-kors taż-żwieġ tagħhom permezz ta' kuntratt tat-13 ta' Settembru 1962 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia.[3] Permezz ta' testment unica charta tal-31 ta' Ottubru 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Margaret Heywood,[4] il-ġenituri tar-rikorrenti ħallew b'titolu ta' legat

[1] Fol 33
[2] Fol 60
[3] Dok A a fol 5
[4] Dok B a fol 7

reċiproku favur tas-superstiti fosthom: kwart (1/4) indiviż in piena propjeta' tal-ġid kollu in ġenerali tal-premorjement fosthom; u l-użu u uzufrutt tar-rimanenti tliet kwarti (3/4) mill-ġid kollu in ġenerali tal-premorjement fosthom, kif ukoll ħallew il-fond in kwistjoni b'titolu ta' prelegat lir-rikorrenti u istitwixxew bħala eredi universali lir-rikorrenti u lil ħuha.

Dan il-fond ilu mikri lill-intimati Gerada sa mis-sena 1963 bil-kera ta' €69.88 fis-sena.

Titlu:

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat aċċetta li r-rikorrenti għandha titlu validu ta' proprjeta`.

L-ewwel, it-tieni, is-sitt u t-tmien eċċezzjoni tal-intimati Gerada: mhux il-leġittimi kontradditturi iżda huma biss inkwilini li dejjem segwew l-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.

Disponibilita` ta' rimedju alternattiv*:*

Tabilħaqq wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV.2021 hemm rimedju alternattiv iżda dan ma jistax jingħad għas-sitwazzjoni legali anteċedenti.

Ir-rata ta' kera 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`.

Din l-eċċezzjoni għalhekk hija valida biss sad-dħul fis-seħħ 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* 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]

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

[5] James & Others, Amato Gauci v. Malta.

[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.

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, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

Rimedju:

Tenut kont tal-emendi fil-liġi ntrodotti fis-sena 2021 mhemmx lok li l-Qorti tiddikjara li l-inkwilini ma jistgħux iktar jistrieħu fuq il-liġijiet tal-kera kif mitlub fit-tieni talba.

Artiklu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea:

Fit-tieni u r-raba’ talba tagħha, ir-rikorrenti jitolbu rimedju skont l-Art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan l-Artiklu iżda jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati ta’ Malta. Ma jifformax parti mil-liġi ta’ Malta għaliex mhux inkluż fit-tifsira ta’ Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali kif riprodotta fl-Art. 2 tal-Kap 319 u lanqas ġie traspost fil-liġi domestika skont Art. 3(3) tal-Kap 304.[7]

Likwidazzjoni tal-kumpens:

Min-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti jidher li aċċettat li l-kumpens jingħata b’effett mis-sena 2001.[8]

[7] Ara Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella v Avukat Generali 30.09.2016 Qorti Kostituzzjonali, Thomas Cauchi v Avukat Generali 02.03.2018, Joseph Grima v L-Avukat Generali 27.03.2020 u Anthony Debono v Avukat Generali 08.10.2020.

[8] Ara fol 138.

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €130,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 2001 sa 2021 tela' minn €1,291 għal €4,550.

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[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 wieħed u għoxrin elf ewro (€21,000). Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

[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.

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA
2001	2005	(€1,291 x 5) **€6,455**	(LM30[11] - €69.88 x 5) = **€349.40**
2006	2010	(€1,769 x 5) **€8,845**	2006-2009 (€69.88 x 4) = €279.52 2010 - €185 **€464.52**
TOTAL		**€15,300**	**€813.92**

€15,300 - €813.92 = €14,486.08

€14,486.08– 35% = €9,415.95

€9,415.95– 20% = €7,532.76 x 3/8 – **€2,824.79 (bħala pre-legatarja)**

Ir-rikorrenti wirtet nofs ir-rimanenti 5/8 bħala werrieta universali ta' ommha flimkien ma' ħuha:

€7,532.76 x 5/8 = €4,707.96/2 = **€2,353.99**

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA
2011	2015	(€2,424 x 5) **€12,120**	2011-2012 (€185 x 2) = €370 2013 – 2015 (€197.58 x 3) = €592.74 **€962.74**
2016	2020	(€3,321 x 5) **€16,605**	2016- €197.58 2017 -2019 (€203.14 x 3) = €609.42 2020 - €209.93

[11] Vide irċevuti a fol 107 et seq.

			€1,016.93
2021		**€4,550**	**€209.93**
TOTAL		**€33,275**	**€2,189.60**

€33,275 - €2,189.60 = €31,085.40

€31,085.40– 35% = €20,205.51

€20,205.51– 20% = €16,164.41 +
€2,824.79
€2,353.99

€21,343.19 – **€21,000**

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' €500.

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) Tiddikjara illi bl-operazzjonijiet tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta (senjatament tal-Art. 3 u 4) u tal-Att X tal-2009 (senjatament tal-Art 1531Ċ tal-Kap 16), liema dispożizzjonijiet għandhom l-effett li kienu qegħdin

jagħtu jedd ta' rilokazzjoni u kirja protetta lill-intimati Lawrence u Carmen konjuġi Gerada tal-fond bin-numru uffiċjali 69 fi Triq il-Kapuċċini, fil-Kalkara u li ċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija ta' ħwejjiġha u mill-perċepiment ta' kera ġusta, ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Art 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea reża applikabbli f'Malta bil-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u dan għall-perjodu bejn is-sena 2001 u s-sena 2021.

(3) Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti u tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €21,000 danni pekunjarji u €500 danni mhux pekunjarji u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali tat-8% 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