- 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, 17 ta' Ottubru 2022

Rikors Nru. 48/2022 GM

Vincent Frendo K.I. 228173(M) għan-nom ta' ħuh Martin Frendo K.I. 572960(M) assenti minn Malta

vs

(1) Elizabeth Borg K.I. 711857(M)

(2) L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Vincent Frendo għan-nom ta' ħuh Martin Frendo li permezz tiegħu wara li ppremetta illi :

Martin Frendo huwa s-sid tal-fond 205 'Liz Lene' ġja` 'Saint Anthony' Triq Isouard Marsa.

2. Vincent Frendo jiġi hu Martin Frendo u għandu l-prokura sabiex jirrappreżenta lil ħuħ Martin Frendo liema prokura qed tiġi hawn annessa bħala **dok MF1**.

3. Martin Frendo akkwista l-fond mingħand missieru Francesco Saverio Frendo, permezz ta' kuntratt ta' *datio in solutum* tas-7 ta' April 1989 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius li kopja tal-istess kuntratt qiegħed jiġi esebita bħala **dok MF2**.

4. Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datat is-26 ta' Settembru 1977 (kopja annessa **dok MF3**), Francesco Saverio Frendo (u cioe' missier l-attur) ikkonċeda dan il-fond mertu tal-kawża b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għaż-żmien ta' 21 sena, lil Carmel Cini liema perjodu ta' konċessjoni enfitewtika beda jidekorri mit-28 ta' Settembru 1977, u dan versu s-subċens temporanju ta' ħamsin Lira Maltin (Lm 50) fis-sena, liema pagamenti ta' Lm12.50 jitħallsu kull tlitt xhur bil-quddiem, u taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kif imsemmija fl-istess kuntratt.

5. Carmel Cini da parti tiegħu biegħ u ittrasferixxa s-subutile dominju temporanju għar-rimanenti perjodu lil Godwin Borg u Elizabeth Scicluna f'ishma indaqs bejniethom, permezz ta' kuntratt datat 20 ta' April 1979 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri (kopja tal-kuntratt annessa **dok MF4**).

6. Godwin Borg u Elizabeth Borg nee' Scicluna kienu sseparaw u in segwitu ta' din is-seperazzjoni l-intimata Elizabeth Borg baqgħet tgħix fil-fond de quo waħedha. Għal kull buon fini qiegħed jiġi ddikjarat li Elizabeth Borg hija l-istess Elizabeth Scicluna li dehret fuq il-kuntratt tal-20 ta' April 1979 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, **dok MF4**.

7. Għalhekk dan il-perjodu ta` subenfitewsi temporanju skont il-kuntratt dok MF3 kellu jagħlaq fis-27 ta` Settembru 1998.

8. Wara li sar il-kuntratt Dok MF3 il-leġislatur ta' dak iż-żmien introduċa permezz tal-Att XXIII tas-sena 1979, liġijiet li inter alia llum jinsabu ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 fejn in forża tal-Artikolu 12(2) et seq tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-utilista tal-fond li kien qiegħed jokkupa l-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu u kien ċittadin Malti (bħalma hi l-intimata Elizabeth Borg) ġie awtomatikament intitolat skont il-liġi li jibqa' jokkupa l-fond wara l-għeluq tal-konċessjoni enfitewtika b'titolu ta' kera.

9. Għalhekk in forza tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158, l-intimata Borg baqgħet tokkupa dan il-fond b'titolu ta' kera filwaqt li r-rikorrent ma kellux għażla ħlief li jirrikonoxxi l-istess intimata bħala l-inkwilina tal-fond u dan nonostante li t-titolu ta' subenfitewsi temporanju kien skada.

10. Għalhekk il-konvenuta Elizabeth Borg bdiet mill-15 ta' Ottubru 1998 (iżda mhux qabel) tħallas l-ammont ta' Lm25 kull 3 xhur bħala kera u cioe' Lm100 u/jew somma

verjuri fis-sena u dan skont kif jirriżulta mill-estratt tal-ledġer tal-kirja, hawn anness **Dok MF5**. Illi preżentement (2022) il-kirja li tħallas l-intimata Borg hi EUR 325.28 u/jew somma verjuri.

11. Minkejja li fis-sena 2018 il-leġislatur kien introduċa l-Att XXVII (27) liema liġi daħlet fis-seħħ mill-1 ta' Jannar 2019, ir-rikorrenti ġie ulterjorment mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu, hekk kif minkejja li din il-liġi provdiet għaż-żieda fil-kirja skont kif hemm stipulat, xorta waħda ma għamlet xejn fir-rigward tar-ritorn tat-tgawdija u l-pussess tal-fond lura lir-rikorrent hekk kif ir-rikorrent xorta waħda ma għandux id-dritt li jieħu tali pusssess, nonostante li huwa s-sid.

12. Fil-kawża ta' **Cassar v Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea, l-Onorabbli Qorti ddikjarat l-Artikolu 12 tal-Kap 158 in vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali filwaqt li għamlet referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar** u ddikjarat li "[*the Court found] that the rent-control regulations and their application in that case had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property".*

13. Kawża oħra li trattat fatti simili għal kawża de quo hi dik deċiża mill-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Buttiġieg and others v Malta** fejn din il-Qorti ddikjarat is-segwenti:-
"The Court notes that [..]despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), 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, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation".

14. Huwa ċar u manifest li d-disposizzjonijiet dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kera u dwar il-kontroll tal-ammont tal-kera jikkostitwixxu interferenza fl-użu tal-proprjeta` tar-rikorrenti, u naqsu milli jżommu bilanċ ġust bejn l-allegat għan pubbliku ntiż u d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu.

15. Kif ħareġ ċar f'diversi sentenzi analogi dak li tħallas f'dawn is-snin, u dak li qiegħed jitħallas sal-lum mill-intimata Elizabeth Borg skont il-liġi, bl-ebda mod ma jirrifletti l-valur reali tal-kera, fis-suq liberu, u għalhekk il-provvedimenti stipulati taħt l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 qegħdin jikkostitwixxu interferenza fid-drittijiet salvagwardjati b'Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tar-rikorrent liema interferenza qiegħda ssarraf f'piż żejjed fuq ir-rikorrent Martin Frendo, filwaqt li l-leġislatur qiegħed iserraħ b'mod eċċessiv fuq dahar ir-rikorrenti, sabiex jissusssidja (bil-pulit) l-inkwilin hekk kif ma jeżistu l-ebda salvagwardji xierqa mmirati sabiex jinħoloq bilanċ bejn l-interessi tas-sid

u tal-kerrej, anki fid-dawl tal-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tas-sena 2009 u tal-XXVII (27) tas-sena 2018;

16. Ir-rikorrenti jagħmlu referenza wkoll għal kawżi riċenti deċiżi minn din l-Onorabbli Qorti inkluż dawk fl-ismijiet **'Borg et vs Avukat Ġenerali et'** (rikors ġur. 178/2019AF), **'Austin Demajo et vs L-Avukat tal-Istat et'** (rikors nru 8/2021GM), **'Roberta Calleja et vs Mary Bonello et'** (rikors nru 99/19FDP) u **'Marilyn Tanti vs L-Avukat Ġenerali'** (rikors nru 67/17JRM) fejn il-Qorti sabet li l-operazzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwiln u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid privat kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap.319 tal-Liġijiet ta' Malta).

17. Minkejja li reċentement il-leġislatur introduċa l-Att XXIV tas-sena 2021, din il-liġi ftit li xejn kellha effett fuq iż-żieda tal-kera u ftit li xejn taffiet il-preġudizzju li qiegħed isofri r-rikorrent hekk kif xorta waħda:

a. Il-kera għadha limitata u għalhekk il-kontroll fuq il-quantum tal-kera kien u għadu f'idejn l-Istat.

b. L-inkwilina Elizabeth Borg baqgħet tiġi rikonoxxuta bħala inkwilina protetta għal żmien indefinit.

c. Il-leġislatur naqas għal kollox milli jintroduċi rimedju effettiv għas-snin ġja passati ta' kera miżera u interferenza fid-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija libera tal-proprjeta' tiegħu.

18. Il-Qorti trid tapprezza wkoll li mill-istatistiċi uffiċjali maħruġin min-National Statistics Office ta' Malta, fis-sena 2011 kien hawn aktar minn 71,000 (wieħed u sebgħin elf) residenzi battala, liema dokument qiegħed jiġi anness bħala **dok MF6,** fejn għalhekk l-Istat jista' jissussidja lill-inkwilina ġo post alternattiv u mhux ġol-fond tar-rikorrent;

19. L-attur inkariga Perit tekniku u cioe' l-abbli Perit Patrick Refalo li vvaluta l-fond fl-ammont ta' Euros 155,000 u fejn il-kera fuq is-suq liberu jkun ta' Euros 5,400 fis-sena u mhux ta' EUR 325.28 li qiegħed jitħallas illum l-istess Martin Frendo (kopja tar-rapport annessa **dok MF7**).

20. In vista tas-suespost, ir-rikorrent għalhekk qiegħed jitlob dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż iżda mhux limitatament:

a. Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż l-artikolu 12(2) qegħdin iwaslu għas-sitwazzjoni fejn ir-rikorrent qiegħed jiġi mġiegħel jibqa' jirrikonoxxi lill-intimata Borg bħala inkwilina protetta u gie sforzat jibqa'

jġedded il-kera tal-fond bir-rata miżera prevista fil-liġi u dan bi ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu.

b. Kumpens xieraq pekunjarju u non-pekunjarju inkluż it-telf ta' kera li soffra u għadu qiegħed isofri minħabba t-tħaddim tal-liġi kontestata.

21. Filwaqt li din il-kawża hi ta' natura kostituzzjonali u ta' ilment rigwardanti d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, l-intimata Borg qiegħda wkoll tiġi konvenuta f'din il-kawża għal kull interess li jista' jkollha stante li r-riżultanzi ta' din il-kawża sejrin jaffetwaw it-titolu li abbażi tiegħu l-istess intimata qiegħda tokkupa l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u għalhekk għandha kull interess li tkun parti f'dawn il-proċeduri.

22. Għalhekk in vista ta' dak premess fil-paragrafu preċedenti l-ispejjeż tal-konvenuta Borg għandhom jitħallsu fl-intier tagħhom mill-konvenut Avukat tal-Istat u/jew mill-konvenuta stess iżda ċertament mhux mir-rikorrent.

23. In vista tas-suespost r-rikorrent ma kellux għażla oħra għajr li jintavola dawn il-proċeduri.

Talab lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-provvedimenti tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż l-artikolu 12(2) jiksru u jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu tal-fond terran 205 'Liz Lene' ġja 'Saint Anthony' Triq Isouard, Marsa, u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali, liema konvenzjoni saret parti integrali tal-liġijiet domestiċi tagħna permezz tal-Kap 319, tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Tiffissa u tillikwida kumpens xieraq bħala danni perkunarji u danni morali għas-snin kollha li r-rikorrent bata mit-28 ta' Settembru 1998 u/jew data verjuri u għadu qiegħed ibati vjolazzjoni tad-drittijiet tiegħu u dan prevja jekk hemm bżonn billi tappunta perit nominandi.

3. Tordna lill-intimati u/jew min minnhom, sabiex iħallsu dak il-kumpens xieraq hekk likwidat mill-Qorti skont it-tieni talba, u tagħti kull provvediment ieħor li r-rikorrent jista' jkollu dritt għalih, inkluż imgħaxijiet legali sal-pagament effettiv.

4. Mingħajr preġudizzju għat-talbiet preċedenti, tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fiċ-ċirkustanzi.

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

1. Preliminarjament ir-rikorrent għandu **jġib prova tat-titolu tiegħu** fuq il-fond in kwistjoni 205, 'Liz Lene', Triq Isouard, Marsa;

2. Ukoll in vena preliminari, ir-**rikorrenti jiħtieġlu jġib prova li l-kirja in kwistjoni hija verament regolata mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**;

3. Mingħajr ħsara għall-premess, in kwantu r-rikorrent jilmenta minn ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jirrileva li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, **l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali**. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali.

Hekk pereżempju fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ ***Connie Zammit et vs. Malta*** [App. Numru 16756/90] tat-12 ta' Jannar 1991, ġie osservat li, *"the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far-reaching interference with property rights was involved. Thus in **James and others** (Eur. Court. H.R., James and Others judgement of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in **Mellacher and others** (Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgement of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement".*

Fil-fehma tal-esponent miżuri d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħla fis-sistema legali permezz tal-Att XXXIII tal-1979, proprjament jikkostitwixxu miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies. Għalhekk huma żgur leġittimi u fl-interess ġenerali, u dan għax jipproteġu lil persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewżi.

4. Stabbilit li l-**Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, l-esponent jirrileva wkoll li **d-dispożizzjonijiet tiegħu ma jitfgħux piż sproporzjonat fuq is-sidien**. Dan għar-raġunijiet is-segwenti:

- Mhuwiex minnu l-valur tal-kera togħla biss kull ħmistax-il sena. Anzi bil-promulgazzjoni tal-**Att X tal-2009** il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin skont ma jipprovdi l-**artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta)**. Hekk ukoll għandu jingħad illi mal-promulgazzjoni tal-**Att XXVII tal-2018** ġew introdotti mekkaniżmi oltre minn hekk għal reviżjoni tal-valur tal-kera permezz tal-**artikolu 12B tal-Kap. 158**;

- Apparti minn hekk l-**artikoli 12B(4) u 12Ċ tal-Kap. 158** jipprovdu wkoll għall-ċirkostanzi fejn l-inkwilini jistgħu jiġu żgumbrati u s-sidien jirriprendu pussess tal-proprjeta'. Magħdud ma' dan, wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-**Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-mewt tal-intimata inkwilina; u

- Jingħad ukoll illi t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

5. Il-Qorti Kostituzzjonali diġà osservat fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et v. L-Avukat tal-Istat et*** (tat-23 Novembru 2020) li l-emendi tal-**Att XXVII tal-2018** li jibdlu l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta joffru rimedju ordinarji lis-sidien tant li jkun intempestiv għal din l-Onorabbli Qorti fil-prim istanza li tissandaka allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jkun seħħ mid-data effettiva tal-emendi qabel mas-sidien ikunu fittxew dak ir-rimedju ordinarju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Għalhekk, **ir-rikorrenti ma jistgħu jippretendu l-ebda ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-perjodu mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem qabel ma huma jkunu fittxew ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom**;

6. Fl-istess vena, **jekk ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħha naqsu milli jfittxu dawn ir-rimedji ordinarji quddiem il-Bord li jirregola l-Kera dan huwa nuqqas tagħhom u ma jalludi xejn għal disproporzjon fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**. Anzi l-miżuri kollha msemmija fl-eċċezzjoni immedjatament preċedenti proprju joħolqu proprzjonalita' bejn l-interess ġenerali għall-akkomodazzjoni soċjali u d-drittijet tas-sidien;

7. Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li **m'hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Protokoll Nru. 1** għax d-dispżizzonijiet tal-Kap. 158 **għandhom għan leġittimu**, **huma fl-interess ġenerali** għax huma maħsuba biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom, u **joħolqu proporzjonalità** għax jipprovdu għal żieda fil-kera u għall-iżgumbrament tal-inkwilin permezz ta' rimedji ordinarji quddiem il-Bord li jirregola l-Kera. B'hekk kull talba għal kumpens magħmula mir-rikorrenti wkoll mhijiex mistħoqqa;

8. Jekk *dato ma non concesso* kien hemm kwalunkwe leżjoni tad-dritt tar-rikorrenti kif qiegħda tippretendi, dik **il-leżjoni ma jistax ikun li seħħet qabel it-28 ta' Settembru 1998** għax sa dik id-data il-fond kien liberament mogħti b'konċessjoni enfitewtika mir-rikorrent. Fi kwalunkwe każ, ma jista' jkun hemm l-ebda leżjoni qabel ma **r-rikorrent akkwista t-titolu** li huwa qiegħed jivvanta fir-rigward tal-fond in kwistjoni għax ċertament wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment fl-istadju qabel ma r-rikorrent kellu titolu fuq il-fond;

Rat ir-Risposta ta' Elizabeth Borg li permezz tagħha eċċepiet illi : -

1. It-talbiet attriċi, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu rniċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż, stante li huma nfondati fit-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi ampjament spjegat hawn taħt u ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;

2. In linea preliminari, l-esponenti teċepixxi illi hija mhijiex il-leġitttimu kontradittur fl-azzjoni odjerna tal-allega ksur tad-dritijiet fundamentali tal-atturi u dana stante li l-ilment attriċi huwa wieħed t'indoli kostituzzjonali u konvenezjonali li ċertament hija ma kkomettietx;

3. In linea mas-suespost, huwa għalhekk l-Istat il-leġittimu kontradittur f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, u għalhekk l-esponenti għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż inkorsi kontra l-attur;

4. Mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li l-parteċipazzjoni tal-esponenti fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-integrita` tal-ġudizzju kif ukoll peress li l-proċeduri odjerni jaffetwawha qua inkwilini tal-fond in kwistjoni, hija m'għandhiex legalment tirrispondi għal kwalsiasi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-liġi applikata;

5. Mingħajr preġudizzju għas-suespast, stante li 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 tista' qatt tagħti rimedju għall-allegat leżjoni ta' dritt fundamentali li ċertament hija ma kkommettietx, l-esponenti m'għandhiex tiġi kkundannata sabiex tiżgombra mill-fond in kwistjoni, fl-eventwalita` li din l-Onorabbli Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

6. Inoltre, l-esponenti umilment teċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-furum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le u dan kif ġie ssenjalat fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Azzapardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali kif diversament preseduta fis-27 ta' Ġunju 2017;

7. Mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti tirrileva l-intempestivita' tal-azzjoni attriċi stante li l-atturi naqsu milli jeżawrixxu dawk ir-rimedji ordinarji għad-disposizzjoni tagħbom, b'mod partikolari dawk provduti taħt il-Kap 69 u 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

8. In oltre u bla preġudizzju għas-suespost, jingħad illi permezz tal-Att XXIV tal-202l intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

9. F'kull każ u mingħajr preġudizzju, l-esponenti li hija persuna ta' eta` avvanzata u li dejjem otternporat ruħha mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxiet fil-parametri tal-liġi viġenti. Fil-fatt, hija dejjem ħallset puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera davuta lis-sidien u żammet il-fond relattiv f'kundizzjoni tajba.

Rat li b'verbal tagħha tal-5 ta' Mejju 2022, ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1998 sal-2021 b'intervalli ta' ħames snin.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku.[2]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Martin Frendo akkwista l-fond *de quo* mingħand missieru permezz ta' kuntratt ta' *datio in solutio* datat 7 ta' April 1989 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius.[3]

B'kuntratt tas-26 ta' Settembru 1977, missier ir-rikorrent ikkonċeda il-fond in kwistjoni b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal 21 sena lil Carmel Cini versu subċens temporanju ta' Lm50 fis-sena, b'pagamenti ta' Lm12.50 kull tliet xhur bil-quddiem.[4] L-imsemmi Cini biegħ u trasferixxa s-subutile dominju temporanju għall-perjodu rimanenti lil Godwin Borg u Elizabeth Scicluna f'ishma ndaqs

[1] Fol 57.
[2] Fol 64.
[3] Dok MF2 a fol 12
[4] Dok MF3 a fol 15

bejniethom permezz ta' kuntratt tal-20 ta' April 1979 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri.[5]

Il-konjuġi Borg isseparaw u wara, l-intimata baqgħet tgħix fil-fond in kwistjoni. Is-subenfitewsi temporanja skadiet fis-27 ta' Settembru 1998 iżda l-intimata baqgħet tgħix fil-fond *ai termini* tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Illum-il ġurnata l-kera hi €325.28 fis-sena.

Titlu:

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat aċċetta illi t-titolu tar-rikorrenti ġie ppruvat b'mod suffiċjenti u għalhekk ma baqax jinsisti fuq din l-eċċezzjoni.

Leġittimazzjoni passiva tal-inkwilin:

Jinstab ikkonsolidat fil-ġurisprudenza li l-inkwilini huma leġittimarji passivi validi fi proċeduri bħal dawn. Dan iżda ma jfissirx li għandhom ibatu spejjeż.

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

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tar-raba', il-ħames u s-sitt eċċezzjoni tiegħu u l-intimata Borg permezz tas-seba' u t-tmien eċċezzjoni tagħha, jissottomettu li r-

[5] Dok MF4 a fol

rikorrenti kellu rimedju disponibbli u dan taħt il-liġi ordinarja (Art. 12B tal-Kap 158) li jiffakoltizzaw li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni. Tabilħaqq tajjeb jew ħażin dawn l-artikli jippruvaw joħolqu bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja. Il-konvenuti jeċċepixxu li r-rikorrenti ma jistax aktar jilmenta mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex huwa jista' jitlob 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.

L-ilment ewlieni tar-rikorrenti hu li l-mod kif l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata, jammonta għal ksur tal-jeddijiet ta' proprjetà tiegħu, kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u kien għalhekk li huwa istitwixxa l-proċeduri odjerni. Ċertament li jekk il-ħsieb tal-intimati kien li dawn l-ilmenti setgħu jiġu indirizzati mill-Bord li Jirregola l-Kera, dan mhuwiex korrett, partikolarment minħabba li l-Bord għandu funzjonijiet u poteri speċifiċi fir-rigward tal-ordnijiet li jista' jagħti, speċjalment fejn is-sidien jagħmlu talba għall-awment tal-kera jew għar-ripreża tal-fond tagħhom. F'dan il-każ ir-rikorrenti qiegħda tilmenta li bil-liġijiet viġenti qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021, il-kera li huwa setgħa jitlob mingħand l-intimata qatt ma setgħet tkun waħda li tikkompara mal-prezzijiet tal-kera fis-suq ħieles, u lanqas ma setgħa jitlob li dan il-fond jintradd lura lilu għajr f'dawk is-sitwazzjonijiet speċifiċi kkontemplati fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre

f'deċiżjoni fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et v Avukat Ġenerali et**[6], il-Qorti kienet osservat li l-Bord tal-Kera hu marbut li jiffissa l-kera skont il-liġi, liema kera hija baxxa meta komparata mal-kera fis-suq u li r-ripreża tal-fond mikri kienet remota.

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 bla bażi sal-promolgazzjoni 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.

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

(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:

Dak li qiegħda tintalab tistħarreġ il-Qorti f'din il-kawża huwa jekk l-operat tad-dispożizzjonijiet tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, humiex leżivi tal-jeddijiet tar-rikorrenti kif protetti, bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, sabiex jekk jinstab li dan huwa l-każ, ikun hemm lok fejn il-Qorti takkordalha rimedju.

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-rikorrent hi li l-ammont ta' kera li qed jirċievi mingħand l-inkwilina 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 waqt il-perjodu rilevanti l-liġijiet viġenti imponew fuq l-attur piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tiegħu.

Żgumbrament:

Dwar ir-rimedju mitlub mir-rikorrenti, fir-raba' talba tiegħu, il-Qorti tagħraf li għalkemm ma saritx talba speċifika biex hija tikkunsidra l-iżgumbrament tal-intimata mill-post, tqanqlet xorta waħda mill-intimati.

Din il-Qorti taqbel ma' dak li ngħad fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014): –

> "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)".

Likwidazzjoni ta' kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €185,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1998 sa 2021 tela' minn €1,620 għal €5,550.

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

B'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 €33,000.

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-provvedimenti tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż l-artikolu 12(2) kisru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu tal-fond terran 205 'Liz Lene' ġja 'Saint Anthony' Triq Isouard, Marsa, kif imħarsa bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali, liema konvenzjoni saret parti integrali tal-liġijiet domestiċi tagħna permezz tal-Kap 319, tal-Liġijiet ta' Malta bejn is-sena 1998 u s-sena 2021.

(3) Tilqa' it-tieni u t-tielet 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 mil-liġijiet tal-kera fuq imsemmija u tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €33,000 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 ta' 8% fis-sena mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

(4) Tiċħad ir-raba' talba.

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

Moqrija.

ONOR IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA