FIL-PRIM’AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 16 ta’ Jannar 2023

Rikors Nru. 256/2022 GM

1) Monica Magro K.I. 193553 (M)

2) Carmen Houlton K.I. 812950 (M)

vs

1) John Mary Schembri K.I. 0411145 (M)

2) L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta’ Monica Magro et. li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

1. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond bl-indirizz numru 9A ġja numru 9, ‘Christine’ Triq it-Tiġrija, Marsa inkluż il-garaxx interkonness mal-istess fond, il-bitħa u l-arja.

2. Skont kif jirriżulta mill-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat 5 ta' Mejju 1979 (kopja annessa u mmarkata **Dok MM1**), Anthony Bezzina ġie assenjat inter alia din il-proprjeta' u dan skont kif jirriżulta mit-Tielet Porzjon tal-indikat kuntratt.

3. Fit-12 ta' Novembru 1980 miet Anthony Bezzina u dan skont kif jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat **Dok MM2.**

4. Skont kif jirriżulta mir-riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti (kopja hawn annessa **Dok MM3** u **Dok MM4** rispettivament) Anthony Bezzina kellu żewġ testmenti datati 15 ta' Marzu 1976 u 27 ta' Ottubru 1976 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia. Illi ai termini tat-testment datat 15 ta' Marzu 1976 (kopja annessa **Dok MM5**) Anthony Bezzina istitwixxa bħala eredi universali tiegħu lil uliedu u cioe' lir-rikorrenti Monica Magro u Carmen Houlton. Għal kull buon fini qed jiġi ddikjarat li t-testment datat 27 ta' Ottubru 1976 (kopja annessa **Dok MM6**) ma kellux effett fuq dawn id-disposizzjonijiet.

5. Dan il-fond kien ġie konċess b'titolu ta' subenfitewsi temporanju għal 21 sena versu subċens ta' Lm100 (ekwivalenti għal EUR 233) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem a favur l-intimat John Mary Schembri u dan skont kif jidher mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datat it-3 ta' Marzu 1980 (kopja annessa **Dok MM7**). Illi sussegwentament dan is-subċens ġie konvertit f'kera ta' Lm200 (ekwivalenti għal EUR 466) fis-sena skont il-provvedimenti tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 liema kera kienet soġġetta għaż-żidiet skont l-Att X tal-2009 u għalhekk preżentement l-intimat John Mary Schembri qed iħallas kera ta' EUR 528.06 u/jew somma verjuri fis-sena pagabbli kull sitt xhur.

6. Ir-rikorrenti qegħdin jippreżentaw estratt mil-ledger tagħhom tal-kirja, markat **Dok MM8,** fejn jidher biċ-ċar li din hija kirja li ġiet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u li għalhekk taqa' taħt il-provvedimenti tal-Kap 158.

7. Għalhekk in forza tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158, l-intimat Schembri baqa' jokkupa dan il-fond b'titolu ta' kera filwaqt li r-rikorrenti ma kellhomx għażla ħlief li jirrikonoxxu l-istess intimat bħala l-inkwilin tal-fond u dan nonostante li t-titolu ta' subenfitewsi temporanju kien skada.

8. 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 ġew ulterjorment mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, 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-rikorrenti hekk kif ir-rikorrenti xorta waħda ma għandhomx id-dritt li jieħdu tali pussess, nonostante li huma s-sidien.

9. Għalhekk dawn il-provvedimenti 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-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u dan skont kif anke ġie ddikjarat diversi drabi mill-Qrati Maltin inkluż fis-sentenzi fl-ismijiet "**Louise Ann Gauci Borda vs l-Avukat tal-Istat et"** (89/2020JVC) deċiża fl-24 ta' Ġunju 2021 u "**Lilian Martinelli vs Avukat tal-Istat"** (116/2020JVC) deċiża fit-23 ta' Marzu 2021 fejn ġie deċiż b'mod inekwivokabbli li l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta jikser l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

10. 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-inkwilin 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).

11. Għalhekk l-Att X tas-sena 2009 u l-Att XXVII (27) tas-sena 2018 m'għamlu xejn fir-rigward tar-rikorrenti hekk kif ma ġew introdotti l-ebda salvagwardji xierqa sabiex jinħoloq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej.

12. Minkejja li reċentement il-leġislatur introduċa l-Att XXIV tas-sena 2021, din il-liġi ftit li xejn taffiet il-preġudizzju li qegħdin isofru r-rikorrenti 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-inkwilin Schembri baqa' jiġi rikonoxxut bħala inkwilin protett għal żmien indefinit u għalhekk ir-rikorrenti għadhom legalment b'idejhom marbuta sal-ġurnata preżenti hekk kif iridu jibqgħu jġeddu din il-kera kontra r-rieda tagħhom;

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

13. Għalhekk ċertament mhuwiex il-każ li bl-emendi li ġew introdotti bl-Att XXIV tal-2021, il-pożizzjoni tas-sidien privati u cioe' tar-rikorrenti ġiet indirizzata b'mod

effettiv hekk kif b'dawn l-emendi xorta waħda baqa' fis-seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti.

14. Oltre' hekk l-emendi li daħlu permezz tal-Att XXIV tal-2021 ma joffru l-ebda rimedju retroattiv għal preġudizzju li kienu (u għadhom) qegħdin isoffru r-rikorrenti u għalhekk ir-rikorrenti ma kellhom ebda għażla oħra għajr li jistitwixxu l-proċeduri odjerni sabiex jieħdu kumpens xieraq.

15. Ir-rikorrenti fil-fatt intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 (rikors numru 671/2021 NB) sabiex inter alia tiżdied il-kera, liema proċeduri saru mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti. Il-proċeduri tal-Bord għadhom ma ġewx deċiżi u għadha ma ngħatat ebda żieda, u skont sensiela ta' sentenzi tal-istess Bord din iż-żieda qiegħda biss tingħata mid-data tal-eventwali sentenza.

16. In vista tas-suespost, ir-rikorrenti għalhekk qegħdin jitolbu 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 iwasslu għas-sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti qegħdin jiġu mġiegħla jibqgħu jirrikonoxxu lill-intimat Schembri bħala inkwilin protett u ġew sforzata jibqgħu jġeddu l-kera tal-fond bir-rata miżera prevista fil-liġi u dan bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

b. Kumpens xieraq pekunjarju u non-pekunjarju inkluż it-telf ta' kera li r-rikorrenti soffrew u għadhom qegħdin isofru minħabba t-tħaddim tal-liġi kontestata.

17. Filwaqt li din il-kawża hi ta' natura kostituzzjonali u ta' ilment rigwardanti d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-intimat Schembri qiegħed ukoll jiġi konvenut f'din il-kawża unikament għall-integrita' tal-ġudizzju u senjatament ai fini tal-aċċess tal-Perit Tekniku.

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

19. In vista tas-suespost ir-rikorrenti ma kellhomx għażla oħra għajr li jintavolaw dawn il-proċeduri.

Talbu 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-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta’ tagħhom tal-fond 9A ġja numru 9, ‘Christine’ Triq it-Tiġrija, Marsa inkluż il-garaxx interkonness mal-istess fond, il-bitħa u l-arja 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 pekunjarji u danni morali għas-snin kollha li r-rikorrenti batew u għadhom qegħdin ibatu vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom u dan prevja jekk hemm bżonn billi tappunta perit nominandi.

3. Tordna lill-intimati u/jew min minnhom, sabiex iħallsu l-kumpens hekk likwidat skont it-tieni talba bl-imgħaxijiet legali sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimati u/jew min minnhom li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni u bl-imgħaxijiet legali. B’riżerva għad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti fil-konfront tal-intimat u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe proċeduri oħra intavolati mir-rikorrenti inklużi dawk quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kif ukoll b’riżerva għad-drittijiet kollha tagħhom fil-konfront tal-intimat fosthom għal kwalunkwe ksur tal-kondizzjonijiet tal-kera.

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

1. Ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni.

2. L-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

3. Ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalita’ tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw r-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;

4. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu. tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiegħsa u għandu marġini ta' apprezzament wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

5. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjem hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjema;

6. Dejjem mingħajr preġudizzu għas-suespost ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjem huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu ippreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

7. Fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ Connie Zammit et vs Malta (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "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 judgment 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 judgment 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 tenacy agreement".

8. Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

9. Stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew subenfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

10. Inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;

11. Il-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci v Malta rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subiect to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable"; Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjem jrriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-traqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

12. Fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesa' u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

13. Isegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konkluzjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;

14. Minkejja li f' każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero'

li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.” (*Amato Gauci v Malta, paragrafu 55).* Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżżjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B;

15. L-artikolu 12B jistipula li r-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond in kwistjoni għandhom d-dritt li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kudizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

16. Din il-liġi teżiġi wkoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bilfors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta’ ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrent jista' jerġa’ jieħu l-fond lura. Magħdud ma’ dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħed jikkawżawlu. Illi sid il-fond jista' anki jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f’dan l-artikolu;

17. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent.

18. Mingħajr preġudizzju għas-suespost jekk din il-Qorti tħoss illi għandha tillikwida kumpens, l-esponenti jħoss illi l-Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni l-introduzzjoni tal-artikolu 128 fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-effetti tiegħu fuq is-sidien. Dan kif anke kkonstat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Victoria Amato Gauci vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Ottubru 2018.

Rat ir-Risposta ta’ John Mary Schembri li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. L-esponenti jirrileva illi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u libertajiet fundamentali u dan għas-segwenti raġunijiet;

2. Preliminarjament, l-esponenti m'huwiex il-leġittimu kontradittur biex iwieġeb għat-talbiet magħmula mir-rikorrenti *stante* li min-natura tagħhom dawn it-talbiet jistgħu jitressqu kontra l-Gvern jew entitajiet pubbliċi biss;

3. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, din l-Onorabbli Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-provisio tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319) billi r-rikorrenti naqsu li jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli lilhom skont il-liġi;

4. Fit-tieni lok l-intimat igawdi minn kirja illi tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u matul il-kirja hu dejjem aġixxa skont il-liġijiet viġenti u għalhekk mhux fil-kompitu tiegħu li jwieġeb għat-talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali;

5. Mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti jeċepixxi l-inapplikabilita` tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss meta s-sid jiġi sfurzat jikkonċedi l-proprjeta` u mhux bħal dan il-każ meta l-fond kien ġie mogħti lill-esponenti b'mod liberu. Illi fattispecie tal-każ odjern ma jittrattawx dwar it-teħid tal-proprjeta`, iżda fl-agħar ipotezi dwar limitazzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta`, u konsegwentament ma hemm l-ebda leżjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti msemmija fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

6. Di fatti r-rikorrenti dejjem aċċettaw u l-esponenti dejjem ħallas il-kera dovuta minnu fl-ammonti stipulati fil-liġi. Barra minn hekk, l-esponenti dejjem żamm rapport tajjeb mar-rikorrenti u għalhekk ma jeżistux l-estremi rikjesti mil-liġi sabiex tiġi milqugħa t-talba tas-sidien sabiex dina l-Onorabbli Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fond;

7. L-intimat sempliċiment avvela ruħu mill-fakultajiet tal-liġi viġenti u għalhekk mhux responsabbli li jwieġeb għall-kostituzzjonalita` tal-liġi applikabbli;

8. Mingħajr preġudizzju għas-suespost kwalsijasi rimedju li jista' jingħata lir-rikorrenti ma għandu bl-ebda mod jippreġudika r-relazzjoni lokatizzja ta' bejn il-partijiet. Illi subordinatament ir-rimedju ta' żgumbrament kif ukoll ta' kumpens mitlub mir-rikorrenti, jekk din l-Onorabbli Qorti tasal għad-deċiżjoni li huwa mistħoqq, huwa wieħed effettiv u ekwu, bla dubju joħloq inġustizzja da parti tal-esponenti;

9. Għal raġunijiet fuq esposti u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, il-pretensjonijiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors tagħhom għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

Rat li b'verbal tagħha tat-12 ta' Lulju 2022, ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jikkonstata l-valur fis-suq tal-fond mertu ta' din il-kawża u jagħti ukoll stima tal-kera kull ħames snin, minn Marzu 2011 sal-lum, b'intervalli ta' ħames snin[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fit-3 ta' Novembru 2022[2] u t-tweġibiet tiegħu għall-mistoqsijiet in eskussjoni.[3]

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Fatti:

Ir-rikorrenti wirtu l-fond numru 9A ġja` numru 9, *Christine* Triq it-Tiġrija, Marsa inkluż garaxx interkonness miegħu, il-bitħa u l-arja tiegħu mingħand missierhom li ġie nieqes fit-12 ta' Novembru 1980. Il-fond imsemmi ġie għand missier ir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tal-5 ta' Mejju 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia.[4]

[1] Fol 84.
[2] Fol 124.
[3] Fol 122.

[4] Dok MM1 a fol 7.

Permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Marzu 1980 fl-atti tal-istess Nutar il-fond ġie konċess favur John Mary Schembri b'subċens temporanju ta' 21 sena biċ-subċens ta' Lm100 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.[5] Dan iċ-ċens skada f'Marzu tas-sena 2001 u ġie konvertit f'kera ta' Lm200 fis-sena (ekwivalenti għal €466) skont il-provvedimenti tal-Artikolu 12 tal-Kap 158. Bħalissa l-intimat qiegħed iħallas kera ta' €528.06.

Titlu:

Fit-trattazzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat aċċetta li t-titlu tar-rikorrenti ġie ppruvat b'mod sodisfaċenti.

It-tieni, ir-raba u s-seba' eċċezzjoni tal-intimat Schembri: m'huwiex il-leġittimu kuntradittur:

Huwa issa kkonsolidat fil-ġurisprudenza li l-inkwilin huwa leġittimarju passiv validu fi proċeduri bħal dawn. Dan iżda ma jfissirx li għandu jbati spejjeż.

Rimedju alternattiv, sproporzjon tal-kera:

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-ħmistax is-sittax-il eċċezzjoni tiegħu u l-intimat Schembri permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu jissottomettu li r-rikorrenti kellhom 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

[5] Dok MM7 a fol 59.

tad-dar t'abitazzjoni u filfatt ir-rikorrenti utilizzat dan ir-rimedju. 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 jistgħux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex huma jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera.

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-inkwilin, jammonta għal ksur tal-jeddijiet ta' proprjetà tagħha, kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u kien għalhekk li huma istitwixxew il-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 hija setgħet titlob mingħand l-intimat qatt ma setgħet tkun waħda li tikkompara mal-prezzijiet tal-kera fis-suq ħieles, u lanqas ma setgħet titolbu li dan il-fond jintradd lura lilha għajr f'dawk is-sitwazzjonijiet speċifiċi kkontemplati fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre f'deċiżjoni fl-ismijiet **Ian Peter Ellis vs Avukat Ġenerali**[6], il-Qorti kienet

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

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 sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

Applikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni:

Ir-rikorrenti mhumiex isejsu t-talbiet tagħhom fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Għalhekk din il-Qorti mhux se tieħu konjizzjoni ta' din l-eċċezzjoni.

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]

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 imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

Żgumbrament:

---

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

[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.

Għal dak li jirrigwarda l-żgumbrament tal-inkwilin intimat mill-fond, il-Qorti tagħraf li ma saritx talba speċifika biex hija tikkunsidra dan, anzi ir-rikorrenti għamluha ċara waqt t-trattazzjoni illi m'ghandhom l-ebda intenzjoni jiżgumbrawh.

Likwidazzjoni tal-kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €385,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 2001 sa 2021 tela' minn €2,501 għal €7,299.

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]

[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.

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 €72,000 li għandu jinqasam indaqs bejn ir-rikorrenti. Dan l-ammont inħadem skont il-prinċipji suesposti kif ġej:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA
2001	2005	(€4,378 x 5) **€21,890**	(€466 x 5) = **€2,330**[11]
2006	2010	(€5,721 x 5) **€28,605**	(€466 x 5) = **€2,330**[12]
2011	2015	(€7,477 x 5) **€37,385**	2011-2012 (€466 x 2) = €932[13] 2013 – 2015 (€497.70 x 3) = €1,493.10[14] **€2,425.10**
2016	2020	(€9,773 x 5) **€48,865**	2016 – 2018 (€511.68 x 3) = €1,535.04 2019-2020 (€528.06 x 2) = €1,056.12 **€2,591.16**
2021		**€12,773**	**€528.06**
TOTAL		**€149,518**	**€10,204.32**

[11] Fol 64
[12] Fol 64 – fol 65
[13] Fol 65
[14] Fol 66

€149,518 - €10,204.32 = €139,313.68

€139,313.68– 35% = €90,553.89

€90,553.89– 20% = €72,443.11 – **€72,000**

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 li għandha tinqasam indaqs bejn ir-rikorrenti.

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 l-provedimenti tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta inkluż l-artikolu 12(2) kisru u vvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta’ tagħhom tal-fond 9A ġja numru 9, ‘Christine’ Triq it-Tiġrija, Marsa inkluż il-garaxx interkonness mal-istess fond, il-bitħa u l-arja u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali permezz tal-Kap 319 u dan għall-perjodu bejn is-sena 2001 sa-sena 2021.

(3) Tilqa' it-tieni u t-tielet talba billi tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mis-sena 2001 sas-sena 2021 u tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €72,000 danni pekunjarji u €1,000 danni mhux pekunjarji li għandhom jinqasmu ndaqs bejn ir-rikorrenti 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