Ksur dritt fundamentali tgawdija proprjeta`

Liġijiet tal-kera

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 24 ta' Jannar 2023

Rikors Nru. 657/2021 GM

Josephine Portelli (K.I. 0695831M);
Mary Parretti (K.I. 233326M); u
Elvira Portelli (K.I. 656334M)

vs

L-Avukat tal-Istat u
Carmelo (K.I. 0365046M) u Maria (K.I. 0658645M) konjuġi Decelis

Il-Qorti,

Rat ir-rikors li permezz tiegħu l-aħwa Portelli wara li ppremettew illi :

1. Ir-rikorrenti aħwa huma proprjetarji tal-fond bin-numru 59, 'Sunrise', Triq il-Fuħħarin, Birkirkara, aktar qabel magħruf bħala 123, 'Sunrise', Triq il-Fuħħarin, Birkirkara, u aktar qabel bħala l-fond bla numru, msemmi 'Sunrise', fTriq Papa Urbanu VIII, Birkirkara (il-'Fond');

2. Il-Fond ġie oriġinarjament akkwistat minn omm ir-rikorrenti Susanna Hale permezz tal-kuntratt ta' bejgħ u xiri b'titolu ta' sub-ċens annwu u perpetwu mingħand Alfred Micallef fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef datat is-7 ta' Diċembru 1965 (kopja ta' liema qiegħda tiġi hawnekk annessa u mmarkata bħala 'Dok JP1');

3. F'April tas-sena 1972, Susanna Hale kkonċediet il-Fond a favur tal-intimati Carmelo u Maria konjuġi Decelis b'titolu ta' kirja versu l-kera ta' mitt Lira Maltija (Lm100) fis-sena pagabbli kull tliet (3) xhur. Illi matul is-snin il-kera ġiet awmenta diversi drabi, u preżentament l-ammont mħallas mill-intimati huwa s-somma ta' ħames mija u ħamsin Euro (€550) fis-sena pagabli kull tliet xhur;

4. Permezz tat-testment quddiem in-Nutar Dottor Natalie Guillaumier datat it-30 ta' Ġunju 1998, omm ir-rikorrenti Susanna Hale, innominati bħala eredi universali tagħha lil ulieda kollha. permezz tal-istess testment, Susannah Hale ħalliet b'titolu ta' prelegat b'ishma ndaqs bejniethom a favur tar-rikorrenti l-Fond msemmi (kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok JP2');

5. Nhar it-23 ta' Frar 1998, l-imsemmija Susanna Hale mietet u għaldaqstant il-Fond iddevolva fuq ir-rikorrenti wara d-debita dikjarazzjoni causa mortis datata l-1 ta' Lulju 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Caroline Abela Rausi (kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok JP3');

6. In vista' tal-fatt illi l-fond ġie akkwistat b'titolu ta' sub-ċens annwu u perpetwu, ir-rikorrenti pproċedew bil-fidi taċ-ċens tal-Fond ai termini tal-artikolu 1501 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dan permezz taċ-ċedola ddepożitata fir-reġistru tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar l-14 t'Ottubru 2004 (kopja ta' liema qiegħda tiġi haw, annessa u mmarkata bħala 'Dok Jp4');

7. Il-kera li l-intimati konjuġi Decelis qegħdin iħallsu hija miżera u rriżorja meta kkumparata mal-valur lokatizju tal-proprjeta' fuq is-suq. Illi l-esponenti huma projbiti ai temini tal-artikolu 5 tal-Kap 156 tal-Liġijiet ta' Malta milli jirriprendu lura l-pussess tal-fond kif ukoll milli jibdew jirċievu kera ġusta, xierqa u li tal-anqas tirrispekkja l-valur tal-proprjeta', u dan minħabbal-fatt illi l-kirja in kwistjoni hija waħda protetta bid-dospożizzjonijiet tal- Kapitlu 158 tal-liġijiet ta' Malta;

8. Anki bl-emendi magħmula fil-liġi bl-Att X tal-2009, senjatament ai termini tal-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini tal-istess liġi, ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, u

għalhekk anki l-kirja kif awmentata bl-emendi hija irriżorja u minima u ma tirrispekkjax il-varur lokatizzju tal-fond;

9. Qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelline Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-artikolu 5 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' a tenur tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-artikolu 5 tal-istess Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi;

10. Dan ifisser illi r-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009;

11. Għalkemm riċentament daħlu wkoll emendi ġodda permezz tal-Att Numru XXIV tar-2021, tali emendi xorta waħda jippreġudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti stante illi xorta waħda r-rikorrenti ma jistgħux jieħdu lura l-Fond fil-pussess tagħhom, u l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq;

12. B'dan il-mod, ir-rikorrenti qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta', tagħhom mingħajr ma qed jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess Fond u dan peress illi l-kera li jitħallsu bl-ebda mod ma huwa qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

13. Fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti m'għandhom l-ebda prospett raġonevoli illi huma jieħdu lura l-pussess tal-fond tul il-ħajja tagħhom;

l4. Il-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti tammonta għal leżjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni skont l-artikolu 37 u l-Konvenzjoni Ewropea għad-drittijiet tal-bniedem kif protetti bl-Arikolu 1 tal-Protokoll l;

l5. Il-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu I tal-Ewrvel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-artikolu 5, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali ta' tar-rikorrenti gjaladarba jċaħħad lill-istess rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom. Għaldaqstant. hemm sproporzjon bejn ir-rikorrenti u l-intimati konjuġi Decelis stante illi hemm diskrepanza enormi f'dawk li huma d-drittijiet tas-sid għall-kirjiet li daħlu fis-seħħ qabel il-1 ta' Ġunju 1995 u wara u dan bi skur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

l6. Għalhekk l-esponenti jħossu li fir-rigward tagħhom qed jiġi miksur l-artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod

diskriminatorju qed jiġu privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens ġust għal dan;

17. Konsegwentement a tenur tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, ġaladarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas kumpens xieraq biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għall-ħsara minnhom sofferti;

18. Għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom minn meta ommhom Susannah Hale ma setgħatx tieħu lura l-proprjeta' tagħha.

19. Ir-rikorrenti jħossuhom illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentament għandu jitħallas kumpens a tenur tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Cassar vs Malta deċiża t-30 ta' Jannar 2018) stante illi huma ġew ipprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u ċjoe' tal-Fond;

20. Huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f' ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiż fil-kawża 'Albert Cassar vs Malta' deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018;

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż imma mhux limitat għall-artikolu 5 tal-istess Kapitolu u bl-opra tal-Liġijiet viġenti li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Carmelo u Maria Develis tal-fond 59, Triq il-Fuħħarin, Birkirkara, u li qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti milli jirċievu kirja ġusta, wasslu u/jew qegħdin iwasslu għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal- Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tat-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u 45 tal-Kostituzzjoni;

ii. Tikkundanna u tiddeċiedi illi l-intimati jew minn minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b' konsegwenza tal-vjolazzjoni minnhom sofferta ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvezjoni Ewropea.

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni okkorrendo bil-ħatra ta' perit nominandi sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-artikolu tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

iv. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-artikolu tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

v. Konsegwentement tikkundanna lill-intimati jħallsu l-istess kumpens u danni likwidati.

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

1. Preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża sabiex juru li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. Minn qari tar-rikors promotur jidher li l-fond in kwistjoni ddevolva fuq ir-rikorrenti fl-1 ta' Lulju 1999, meta saret id-dikjarazzjoni *causa mortis,* u għalhekk l-ilment kostituzzjonali u, jew konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat biss minn dik id-data;

2. Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tal-kirja illi qed jilmentaw minnha u li tali kirja hija soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-liġi illi qed jilmentaw minnhom;

3. Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom jindikaw b'mod ċar u preċiż liema huma l-artikoli mill-Kapitolu 69 u minn kwalunkwe liġi oħra li skont huma qed jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom. B'referenza għall-premessa numru ħdax (11), safejn l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti jista' jkun dirett lejn l-Artikolu 4A tal-Kap. 69, li daħal fis-seħħ permezz tal-emedi l-aktar riċenti, l-esponent jeċċepixxi illi tali ilment huwa **intempestiv**, *stante* li, minn qari tar-rikors promotur, jidher li r-rikorrenti għandhom ma eżawrixxewx ir-rimedju mogħti lilhom permezz tal-istess artikolu, u għalhekk ma jistgħux jilmentaw f'dan l-istadju mit-tħaddim tiegħu;

4. Preliminarjament ukoll, il-maġġorparti tad-dokumenti annessi mar-rikors promotur ma humiex awtentikati skont il-liġi u għalhekk għandhom jiġu sfilzati immedjatament;

5. Peliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost u għal dak illi ser jiġi eċċepit fil-mertu, b'riferenza għat-talbiet numru ii sa iv, ir-rikorrenti ma jistgħu jingħataw ebda rimedju *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u dana *stante* l-fatt illi tali Artikolu ma jifformax parti mil-liġijiet tagħna. Difatti, ma huwiex wieħed mill-Artikoli tal-Konvenzjoni illi ġie traspost ġewwa l-Kapitolu 319 tal-Liġijiet

ta’ Malta, u b’hekk, dan l-Artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji ta’ Strasburgu, u ma japplikax għall-Qrati ta’ Malta;

6. Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talba numru v tidher illi hija talba żejda illi ma żżid xejn ma’ dak mitlub fit-talbiet numru i sa iv. Infatti, it-talba numru v tidher illi hija biss kopja tat-talba numru iv;

7. Mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

8. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali ilment huwa nsostenibbli stante li, skont l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, ‘*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta’ din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta’ xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta’ Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data*’. F’dan il-każ, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta daħal fis-seħħ fid-19 ta’ Ġunju 1931 u l-Kodiċi Ċivili daħal fis-seħħ fil-11 ta’ Frar, 1870;

9. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli *stante* li f’dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta’ xi ġid li huwa tar-rikorrent, imma sempliċiment ikkontrolla l-użu tal-proprjetà;

10. Peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont it-tieni paragrafu tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta’ Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x’inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x’miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m’għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

11. Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta’ abitazzjoni tagħhom f’għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B’hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m’għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

12. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili. F'dan il-każ jidher li matul is-snin, ir-rikorrenti, jew l-antekawża tagħhom, u l-inkwilin qablu illi l-kera tiġi awmentata diversi drabi biex b'hekk il-kera li qed titħallas illum ma hijiex daqstant baxxa;

13. F'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause <u>significant reductions in the amount of rent chargeable</u>.*" Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "*Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles.*";

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

15. Jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew ta' xi liġi oħra; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

16. Xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini, jew l-antekawża tagħhom, u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide **<u>Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et</u>**, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

17. Permezz tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021, illum il-ġurnata, is-sidien għandhom rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, abbażi tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 li permezz tiegħu jistgħu jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin jew żieda fil-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tal-proprjetà fis-suq miftuħ. Għalhekk, *dato ma non concesso* li kien hemm xi nuqqas ta' proporzjonalità preċedentement, tali nuqqas ta' proporzjonalità huwa llum irrimedjat permezz tal-istess emendi, tenut kont tal-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. Konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet jew li l-intimati-inkwilini ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

18. Tajjeb jingħad illi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tas-sena 2021 ma ġewx introdotti b'mod frivolu iżda wara konsultazzjoni vasta ma diversi stakeholders, diversi studji u surveys. Illi l-emendi saru wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta bl-intiża li fejn hemm nuqqas ta' proporzjonalità, dan jiġi indirizzati sabiex tinstab soluzzjoni ekwa għal kulħadd;

19. Kif ġie deċiż f`kawżi oħra ta` din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta` dawn l-artikoli, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvedimenti. Fil-każ tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, għandu jiġi muri li l-liġi in kwistjoni hija diskriminatorja għaliex titratta lir-rikorrenti differenti minħabba razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identita` tal-ġeneru. Fil-każ tal-Artikolu 14, ir-rikorrenti għandhom juru li qed jiġu ddiskriminati fit-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni minħabba s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma` minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta` status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija;

20. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-

artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, iridu jippruvaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta` '*like with like'* u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju.

Rat ir-Risposta ta' Carmelo u Maria konjuġi Decelis li permezz tagħha eċċepew illi:

1. L-esponenti hija l-inkwilina tad-dar in kwistjoni u sta għaliha wkoll li tirrispondi għal din il-kawża;

2. U fit-tieni lok illi din l-l-Onorabbli Qorti għandha tmexxi l-kawża abbażi tal-A XXV11 tal-2018.

3. Fit-tielet lok għandu jsir it-test tal-mezzi tal-inkwilini u jiġu stabbiliti jekk jiġi sodisfatt jew le ħalli jingħata s-sentenza opportuna billi tibqa' fil-fond.

4. Din il-Qorti għandha tara meta r-rikorrenti saret sid tad-dar .

Rat li b'verbal tagħha tat-23 ta' Novembru 2021, ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizzju tal-fond fis-suq kull ħames snin għall-perjodu bejn l-1972 u d-data tal-preżentata tar-rikors.[1]

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

Rat id-digriet minnha mogħti fit-12 ta' Diċembru 2022 li permezz tiegħu awtorizzat il-korrezzjoni fl-atti li jinbidel kull riferenza għall-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jigi sostitwit b'Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[1] Fol 39.
[2] Fol 165.

Rat ir-Risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat in vista tal-korrezzjonijiet li saru fir-rikors promotur li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. Preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti (1) tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża; (2) tal-kirja illi qed jilmentaw minnha; u (3) li tali kirja hija effettivament soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

3. L-ewwel talba tar-rikorrenti safejn mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta hija insostenibbli minħabba li f'dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti;

4. F'kull każ l-ewwel talba mhijiex siewja għaliex kemm taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà 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;

5. Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artikoli tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħla fis-sistema legali permezz tal-Att XXXIII tal-1979, li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi, ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li dawn l-artikoli għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;

6. Stabbilit li l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin li l-liġi Maltija tiddisponi li l-okkupant li jkun qed juża' dik id-dar dekontrollata bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex tiddikjara li l-liġi tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea u lanqas li l-kirja favur l-inkwilini għandha tiġi mwaqqfa;

7. Subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad li bil-miġja tal-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax-il sena, iżda kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Jingħad ukoll li llum, bil-miġja tal-Artikolu 12B, ir-rikorrenti għandhom kull dritt li jipproċedu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini, jekk tali inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni li tagħtihom il-liġi, jew awment fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles;

8. F'kull każ l-esponent sinċerament ma jħossx li l-kera li qiegħda titħallas fil-preżent hija xi kera daqstant sproporzjonata. Hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn 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, u dan ukoll huwa konformi mal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu;

9. Magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-inkwilin u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-inkwilin u mhux lis-sid;

10. Dwar l-ilment ta' diskriminazzjoni, kif ġie deċiż f`kawżi oħra ta` din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta` dawn l-artikoli, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvedimenti. Fil-każ tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, għandu jiġi muri li l-liġi in kwistjoni hija diskriminatorja għaliex titratta lir-rikorrenti differenti minħabba razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identita' tal-ġeneru. Fil-każ tal-Artikolu 14, ir-rikorrenti għandhom juru li qed jiġu ddiskriminati fit-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni minħabba s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma` minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta` status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija;

11. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, iridu jippruvaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta` '*like with like*' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

12. Għalhekk, il-konklużjoni hija li l-ebda parti mill-ewwel talba ma għandha tintlaqa' u b'hekk kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula mir-rikorrenti mhix mistħoqqa.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Fatti

Il-fond 59, 'Sunrise', Triq il-Fuħħarin, Birkirkara ġie akkwistat mir-rikorrenti bi prelegat mingħand ommhom Susanna Hale, li ġiet nieqsa fit-23 ta' Frar 1999.[3]

F'April 1972, ommhom ikkonċediet il-fond favur l-intimati konjuġi Decelis bil-ħlas ta' Lm100 kera fis-sena pagabbli kull tliet xhur. Illum l-ammont imħallas huwa ta' €550 fis-sena.

Il-fond in kwistjoni huwa fond iddekontrollat.[4]

Titolu; perjodu qabel ma saru sidien:

Mill-provi li r-rikorrenti ippreżentaw, jirriżulta li tassew għandhom dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. Huma wirtu l-proprjeta' b'titolu ta' prelegat b'ishma ndaqs bejniethom fis-sena 1999 u ċjoe' meta ġiet nieqsa ommhom, huma wkoll il-werrieta universali ta' ommhom flimkien mat-tliet ħuthom oħra; għalhekk jgħodd ukoll il-perjodu rilevanti li matulu l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu proprjetarji tal-fond *de quo* u dan skont is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali **Nutar Dottor Pierre Cassar v Avukat tal-Istat** tal-4 ta' Mejju 2022. Dan sa mhux qabel it-30 ta' April 1987 meta daħal fis-seħħ il-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u sas-27 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-

[3] Dok JP2 a fol. 115.
[4] Doki JP13 a fol. 180.

Att XXIV.2021. Kif sejjer jiġi spjegat iktar 'l isfel, dan l-Att ġab bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

Għaldaqstant, il-kumpens li huma ntitolati għalih ir-rikorrenti mis-sena 1987 sas-sena 1999 huwa ta' tlieta minn sitta (3/6) u mis-sena 2000 sas-sena 2021 huma ntitolati għall-kumpens sħiħ f' ishma ndaqs bejniethom.

Ir-Raba' eċċezzjoni:

Din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata permezz ta' nota tal-24 ta' Jannar 2022 li permezz tagħha r-rikorrenti esebew kopji legali tad-dokumenti kollha minnhom esebiti.[5]

Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni:

Billi din il-kawża wara t-tiswija fir-rikors promotur hi msejsa fuq il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Qorti mhix se tieħu konjizzjoni tat-tmien eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tad-disa' eċċezzjoni tiegħu, u tat-tielet eċċezzjoni ulterjuri tiegħu, qiegħed jallega li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma ġiex miksur peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta`. Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titlu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti. Hemm ġurisprudenza f'dan is-sens: ara per eżempju **Nazzareno Galea v Giuseppe Briffa**, 30.11.2001 Qorti

[5] Fol 111 et seq.

Kostituzzjonali, li rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta` jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenjoni dwar it-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi inkwadrata fil-parametri tal-Art. 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonvertit f'wieħed perpetwu – ara **Josephine Bugeja v Avukat Ġenerali** 07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens – **John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe** 11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejjqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utile dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta`. Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art. 37 beda jingħata interpretazzjoni wiegħsa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. **F'Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar** 31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista' jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li **f'Vincent Curmi v Avukat Ġenerali** 24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta` għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Rebecca Hyzler v Avukat Ġenerali** 29.03.2019.

Fil-kawza tal-lum, għalkemm m'hemm l-ebda teħid forzuż ta' proprjeta`, b'operazzjoni tad-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta'

Malta, it-tgawdija ta’ din il-proprjeta` mir-rikorrenti ġiet serjament limitata minħabba l-kontroll tal-kera u użu għal żmien indefinit mill-intimati, ma’ liema r-rikorrenti ġew sfurzati jidħlu f’relazzjoni ta’ lokazzjoni minħabba l-konverżjoni tal-enfitewsi temporanja f’lokazzjoni b’operazzjoni tal-liġi versu ammont ta’ kera li huwa sostanzjalment limitat mil-ligi. Kif jidher mill-ġurisprudenza hawn fuq ċitata, huwa ċar illi din il-limitazzjoni sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta’ tar-rikorrenti taqa’ entro l-garanziji mogħtija mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.

Is-sittax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Istat ma jistax jinżamm responsabbli għad-deċiżjonijiet mir-rikorrenti jew l-ante-kawża tagħhom għax ma ġew sfurzati minn ħadd li jikkonċedu dan il-post lill-intimati Decelis. Imma r-rikorrenti mhux qed jipprovaw iwaqqgħu jew ma jonorawx il-ftehim lokatizzju li kien hemm; anzi qed jilmentaw mill-interferenza statali li b’liġi sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tagħhom b’kundizzjoni tal-kirja mposti fuqhom. Madankollu, dan il-fatt waħdu ma jġibx awtomatikament miegħu r-rinunzja tad-drittijiet tagħha fuq il-proprjeta’ tagħha. Jiġi sottolineat il-punt li meta daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi, is-sidien ta’ proprjetajiet fl-istess qagħda tar-rikorrenti u l-awturi tiegħu sabu ruħhom b’idejhom marbutin u l-unika “għażla” (jekk tista’ ssejħilha hekk) li kellhom kienet li jissottomettu ruħhom għal-liġi. Madankollu, minħabba l-emendi tal-Kap 158,

l-awturi tar-rikorrenti, u r-rikorrenti ma kellhom ebda rimedju taħt il-liġi ordinarja li seta’ jaġevolahom fid-drittijiet tagħhom ta’ sidien ħlief bl-intavolar ta’ kawża quddiem Qorti ta’ ġurisdizzjoni kostituzzjonali proprju sabiex tiġi attakata dik l-istess liġi, kif proprju qed isir illum.

Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta’ eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta’ kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.

Rimedju alternattiv, proporzjon fil-kera, ripreża tal-fond:

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tielet u s-sbatax-il eċċezzjoni tiegħu, tas-seba’ eċċezzjoni ulterjuri tiegħu u l-intimati Decelis permezz tat-tieni u t-tielet eċċezzjoni tagħhom jissottomettu li r-rikorrenti kellhom rimedju disponibbli u dan taħt il-liġi ordinarja (Art. 12B tal-Kap 158 u Art 15341Ċ tal-Kap 16) 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 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-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u 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 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 mqabbla 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

[6] Prim'Awla (Kostituzzjonali) 27.03.2015.

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.
(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]

---

[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.

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.

Artiklu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea

Fit-tieni, fit-tielet u fir-raba' talba tagħhom, 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.[9]

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

Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid li:

> "It-tgawdija tad-drittijiet jew libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."

Mhux kull trattament differenzjali jammonta għal ksur tal-Art. 14; dan l-artiklu m'għandux eżistenza indipendenti; il-ksur irid ikun relatat ma' xi wieħed mid-drittijiet fundamentali sostantivi l-oħrajn elenkati fil-Konvenzjoni.[10] Fi kwalunkwe każ il-fattispeċje tal-każ kif esposti mir-rikorrent ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda wieħed mir-raġunijiet ikkontemplati fl-Art. 14. Barra minn hekk, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (*in pari condizione*).[11] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid[12]. Kieku kien hekk, naslu għall-assurdita` li l-ebda liġi ma tkun tista' tiġi mibdula. Ir-rikorrent ġie ttrattat l-istess bħal sidien oħrajn li krew qabel il-1995.

Inoltre fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci vs. Malta**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem illi hija ċċitata mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom iżda ċċitat partijiet oħra taghha, iddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

[10] Ara Abdullażiż, Cabales and Balkandali 28.05.1985 iċċitata f'Angelo Xuereb v Kummissarju tal-Pulizija - Qorti Kostituzzjonali 17.02.1999.
[11] Av. Dr. Louis Galea v Il-Kummissarju tal-Pulizija 22.01.1990 Qorti Kostituzzjonali.
[12] Amato Gauci v Malta 15.12.2012 u s-sentenzi ta' Strasburgu ivi ċċitati.

"The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic vs Austria, 27 March 1988).
The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory.
-omissis-
The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies.
The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."

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

Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:

L-Artiklu 45 (3) tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

"**F'dan l-Artiklu, il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-**

razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru ...''

Ir-rikorrenti ma ġabux prova li turi li xi individwu jew individwi f'pożizzjoni simili għal tagħhom ġew trattati b'mod differenti u lanqas indikaw xi motiv formanti l-bażi tal-allegata diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju l-proprjetarji kollha li jaqgħu fl-ambitu tal-Artiklu 1531C tal-Kapitolu 16 u li l-proprjetajiet tagħhom inkrew qabel id-data hemm stabbilita, ilkoll jinsabu fl-istess qagħda legali li qiegħed fiha r-rikorrenti, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod. Imkien ma ġie ppruvat li r-rikorrenti qed jiġi ttrattat b'mod differenti.

F'dan il-każ il-Qorti qieset li l-intenzjoni tal-leġiżlatur kienet li tiġi stabbilita *cut-off date* minn meta ġie stabbilit li ma kellhiex tibqa' tingħata l-istess protezzjoni fil-kirja lill-membri tal-familja tal-inkwilin, u mhux li tinħoloq diskriminazzjoni kontra persuni li kienu ilhom jirrisjedu fil-fond għal perijodu ta' żmien qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. L-imsemmija data ġiet stabbilita mil-leġiżlatur bħala d-data minn meta kellhom jidħlu fis-seħħ uħud mill-emendi proposti għal-liġijiet tal-kera, u għalhekk ma jirriżultax li kien hemm xi ksur tal-Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk il-Qorti ma ssib l-ebda ksur tal-Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni.

Żgumbrament:

Ma saret l-ebda talba għall-iżgumbrament u għalhekk it-tħassib tal-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward huwa mingħajr bażi.

Likwidazzjoni tal-kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €175,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sa 2021 tela' minn €720 għal €6,125.

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[13] 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.[14]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, u l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, 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 tletin elf Ewro (€31,000) li għandu jinqasam ugwalment bejn ir-rikorrenti. Dan l-

[13] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 Prim'Awla – Onor. Imħallef Joseph Zammit McKeon.
[14] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – Qorti Kostituzzjonali.

ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti.

1987 - 1999

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA[15]
1987	1991	(€720 x 5) **€3,600**	(LM100 - €233 x 5) = **€1,165**
1992	1996	(€986 x 5) **€4,930**	(LM100 - €233 x 5) = **€1,165**
1997	2001	(€1,351 x 5) **€6,755**	1997-1998 (LM100 - €233 x 2) = **€466** 1999-2001 (LM200 - €466 x 3) = **€1,398**
2002	2006	(€1,851 x 5) **€9,255**	(LM200 - €466 x 5) = **€2,330**
2007	2011	(€2,536 x 5) **€12,680**	(LM200 - €466 x 5) = **€2,330**
2012	2016	(€3,475 x 5) **€17,375**	(LM200 - €466 x 5) = **€2,330**
2017	2020	(€4,761 x 4) **€19,044**	(€550 x 4) = **€2,200**
2021		**€6,125**	**€550**
TOTAL		**€79,764**	**€13,934**

€12,583 – €3,262 = €9,321

€9,321 – 35% = €6,058.65

€6,058.65– 20% = €4,846.92/6 = €807.82 x3 = €2,423.46

2000 - 2021

€67,181 - €10,672 = €56,509

€56,509– 35% = €36,730.85

€36,730.85– 20% = €29,384.68

Total: €2,423.46 + €29,384.68 = €31,808.14 **€31,000**

[15] Fol 74

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 bejn ir-rikorrenti.

Decide:

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

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

(2) Tilqa' parti mill-ewwel talba billi tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti t-tħaddim tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ta' dritt ta' rilokazzjoni de facto indefinita lill-intimati Carmelo u Maria Decelis tal-fond 59, Triq il-Fuħħarin, Birkirkara, ċaħħadhom milli jirċievu kirja ġust, u b'hekk wassal għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) bejn is-sena 1987 u s-sena 2021.

(3) Tillikwida l-kumpens minħabba l-ksur fuq imsemmi fis-somma ta' €31,000 danni pekunjarji u €1,000 danni mhux pekunjarji; tiddikjara lill-

Avukat tal-Istat responsabbli għall-imsemmi ksur u tilqa' l-ħames talba billi tikkundannah għall-ħlas tiegħu lir-rikorrenti f'ishma ndaqs bejniethom.

(4) Tiċħad it-tieni, it-tielet u r-raba' talba in kwantu bbażati fuq l-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat ħlief dawk tad-digriet tat-12 ta' Diċembru 2022 li huma a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

ONOR IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA