- Ksur dritt fundamentali tgawdija proprjeta`

- Liġijiet tal-kera

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 9 ta' Marzu 2023

Rikors Nru. 822/2021 GM

Salvino Micallef (ID 678744M)

vs

Avukat tal-Istat;
Joseph Stevens 154445M

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta' Salvino Micallef li permezz tiegħu wara li ppremetta illi :

i. Ir-rikorrent huwa l-proprjetarju tal-fond bl-isem Liszt, 77, St Mary Street, Birkirkara, li huwa akkwista permezz ta' eredita' mingħand il-ġenituri tiegħu Rosario Micallef u ommu Antonia Micallef, li mietu fl-1 ta' Awwissu 1994 u fis-7 t'April 1981, rispettivament, (ara ċertifikati tal-mewt hawn annessi bħala Dok. A u Dok. B, rispettivament.)

ii. Dan il-fond ġie debitament iddennunzjat favur l-eredi tagħhom kif jirriżulta mill-Formola DDD1 hawn annessa bħala Dok. C, ġie assenjat lill-attur minn att ta' Diviżjoni, wara deċiżjoni tat-Tribunal Tal-Qsim Tal-Wirt, datata 3 t' Awwissu 2004, hawn annessa bħala Dok. D in Atti Nutar Dr Rachel Mallia.

iii. B'kuntratt tad-9 ta' Jannar 1980, fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, missier l-attur Rosario Micallef (Ara Dok. E) il-predeċessuri tar-rikorrent kien ikkonċeda b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin (21) sena, il-fond Liszt fi Triq Santa Marija Birkirkara, lil Anthony Pirotta, u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm70 li jiġi ridott għal Lm50 fis-sena dement li l-imsemmi mezzanin ikun okkupat mill-emfitewta jew minn martu.

iv. Is-subenfitewta Anthony Pirotta permezz ta' kuntratt in atti Nutar Joseph Cachia tat-28 ta' Frar 1980 ittrasferixxa l-fond suġġest għas-subenfitewsi temporanja lil Joseph Spiteri u Catherine Galea, kif jirriżulta mill-kuntratt hawn anness bħala Dok. F.

v. Is-sub-subenfitewti Joseph u martu Catherine Spiteri permezz ta' kuntratt in atti Nutar Joseph Cachia tal-14 ta' Jannar 1985 ittrasferixxa l-fond suġġest għas-subenfitewsi temporanja lill-intimat Joseph Stevens, kif jirriżulta mill-kuntratt hawn anness bħala Dok. G.

vi. B'hekk din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fid-9 ta' Jannar 2001 iżda l-imsemmi intimat Joseph Stevens baqa' jirrisjedu fil-fond in kwistjoni a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u dan peress li kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u għalhekk invoka d-dritt li jibqa' jirrisjedu fil-fond taħt titolu ta' kera.

vii. Għalhekk wara d-9 ta' Jannar 2001, l-imsemmi Joseph Stevens baqa' jgħix fil-fond in kwistjoni bis-saħħa tal-Artikolu 12 (2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, b'kera ta' €163.05 fis-sena u llum bl-Att X tal-2009, b'effett mis-sena 2013 il-kera awmentat għal €360 fis-sena.

viii. Bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, l-intimat Stevens, ġie mogħti d-dritt li jibqa' jgħix fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

ix. Għalhekk effettivament ir-rikorrent ġie spossessat mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tiegħu wara li skada t-terminu enfitewtiku temporanju u għalhekk ġie assoġġettat ukoll għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, Dok. E hawn fuq

imsemmi.

x. Il-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat.

xi. L-awment fil-kera li kien intitolat għalihom ir-rikorrent skont il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma miżeri għall-aħħar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali leġislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrent, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.

xii. Inoltre, li kieku ma kienx għall-Att XXIII tal-1979, l-intimat Stevens kien ser ikollu jirrilaxxja l-fond u jirritornah lura f'idejn ir-rikorrent fl-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja *de quo*.

xiii. Il-Att XXIII tal-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta' protezzjoni mhux mistħoqqa lill-inkwilin Stevens liema protezzjoni hu kkwalifika għaliha sempliċement għax kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, iżda minkejja l-ftehim raġġunt bejn d-direttarja u l-enfitewta, liema ftehim kien wieħed ta' ċens **temporanju**.

xiv. Ir-rikorrent fuq pariri legali li kienu ħadu l-predeċessuri tiegħu ħa jipproteġu l-proprjetà tagħhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellux triq oħra ħlief li jikkonċedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi ġialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli, oltre li kien soġġett għar-rekwiżizzjoni kien soġġett wkoll għall-*'fair-rent'* ossia d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.

xv. Dan kien assolutament inaċċettabbli u għalhekk l-unika mod biex jipproteġu l-proprjetà tagħhom mir-rekwiżizzjoni u mill-*'fair-rent'* kien billi jikkonċeduh b'titolu ta' enfitewsi temporanja, kif fil-fatt għamlu. Madanakollu, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 dan ma ġie jiswa għal xejn – anzi ħadem kontra.

xvi. Ir-rikorrent ma kellhom l-ebda għażla oħra biex igawdu ħwejjiġhom u jipproteġu l-istess kif fuq ingħad, salv li jbiegħu l-istess fond, ħaġa li huma ma riedux u ma kienx jaqbillhom jagħmlu għax ried jibqgħu jgawdi ħwejjiġhom u jittamaw li xi darba ssir ġustizzja.

xvii. Ir-rikorrent ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu mingħajr ma ġie mogħti kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut lilhom ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-

kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' Lm70 fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi tal-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta waħda leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent stante li ma nżammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin billi dan jirċievi kera ġusta fis-suq.

xviii. Ir-rikorrent sal-lum għadu qatt ma rċieva din il-kera ġusta fis-suq.

xix. Il-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrent, mill-proprjetà tiegħu minkejja li huwa ħa ħsieb biex jassiġura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea stante li huwa ma rċeviex kumpens adegwat għat-teħid ta' ħwejġu, u dan kkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tiegħu bħala sidien u dawk tal-inkwilin.

xx. Ir-rikorrent ma kellux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għax huwa ma setax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq tal-lum, minħabba li dak li effettivament huma seta' jirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

xxi. Dan kollu diġà ġie determinat fil-kawżi ***'Amato Gauci Vs Malta'***, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; ***'Lindheim and others Vs Norway'*** deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u ***'Zammit and Attard Cassar vs Malta'***, kawża nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

xxii. Ġialadarba r-rikorrent sofra minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' ***'Beyeler vs Italy'*** (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż *inter alia* f'***'Almeida Ferreira et vs Portugal'*** tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid *qua* rikorrent ġew leżi bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

xxiii. Ir-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (*vide* ***'Hutten-Czapska vs Poland'*** nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, ***'Bitto and Others vs Slovakia'***, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u ***'R&L, s.r.o. and Others'*** §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent.

xxiv. Fiċ-ċirkostanzi r-rikorrent għandu jirċievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali mingħand l-intimat Avukat tal-Istat kawża tal-leżjoni li huma sofrew għal għexieren ta' snin minħabba leġiżlazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid.

xxv. Dan il-prinċipju ġie stabbilit wkoll fost kawżi oħra fil-kawża Rikors Kostituzzjonali Nru. 191/2019GM fl-ismijiet ***'Anna armla minn John Bonnici et vs Avukat Ġenerali et'***, deċiża fil-25 ta' Ġunju 2020, fejn il-Qorti qalet hekk:-

"...Illi b'differenza mill-każijiet suċċitati, ir-rikorrent ddikjaraw fl-atti ta' din il-kawża li ***m'humiex qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tagħhom****, anke billi kkuntrattaw magħhom kirja ġdida permezz ta' skrittura datata 28 ta' Ġunju 2019 li esebew bħala Dokument B mar-rikors promotur tagħhom. M'hemmx dubju għalhekk li l-eżitu ta' din il-kawża* ***ma jeffettwa bl-ebda mod l-interessi tal-konjuġi Camilleri****. Għalhekk il-Qorti sejra teħlishom mill-osservanza tal-ġudizzju u konsegwentement m'għandhiex għalfejn tikkunsidra l-eċċezzjonijiet l-oħrajn tagħhom"*

Talab lil din il-Qorti sabiex:

1. **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Joseph Stevens (ID 154445M) b'tali mod li ġie reż kważi impossibbli għar-rikorrent li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond Liszt, 77, Triq Santa Maria Birkirkara, proprjetà tiegħu, u/jew li jirċievi kera ġusta għall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, Dok. E. fil-proċess.

2. Konsegwentement, **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu Liszt, 77, Triq Santa Maria, Birkirkara, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

3. Konsegwentement, **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Liġi.

4. **Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrent ai termini tal-Liġi.

5. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

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

1. Preliminarjament, ir-rikorrent irid iġib prova:

a. tat-titolu tiegħu għall-fond in kwistjoni;

b. tal-allegat ftehim tal-kirja u li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Permezz ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrent qiegħed jallega li sofra leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Il-pretensjonijiet rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.

3. Tajjeb jingħad li skont il-*proviso* tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-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 jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-istess interess ġenerali.

4. *Di più,* sa fejn l-ilment jirreferi għal allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Prokotoll, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987.

5. Kif diġà ngħad, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà. Tali diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. F'dan il-każ, l-esponent jisħaq li hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.

6. *Di più,* din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u cioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika, soċjali u

storika tal-pajjiż. Huwa f'dan il-kuntest li jridu jitqiesu ukoll l-obbliġi tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn *homelessness* u li jissalvagwardja d-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati.

7. Tajjeb jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, mill-10 ta' Lulju 2018 'il quddiem, ir-rikorrent ċertament ma jistax jilmenta aktar dwar il-mod ta' kif il-kirja tista' tiġi awmentata. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent seta' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet simili, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Jidher li fit-23 ta' Diċembru 2021, ir-rikorrent fetaħ il-proċeduri fl-ismijiet *Salvino Micallef vs. Joseph Stevens et [Rikors 1069/2021 NB]* quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera preċiżament sabiex ikun hemm dan l-awment. L-esponent b'ebda mod ma huwa responsabbli għall-intransiġenza tar-rikorrent u cioè li dam aktar minn tliet (3) snin minn meta daħlu l-emendi surreferiti biex jistitwixxi dawn il-proċeduri.

8. B'żieda ma' dan kollu, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti s-setgħa lir-rikorrent titlob l-iżgumbrament tal-inkwilin f'każ li jintwera li l-istess inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni mill-Istat.

9. In kwantu għall-allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa improponibbli għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà.

10. Meqjus dan kollu, ma seħħ ebda ksur tal-Artikolu 37 jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u għaldaqstant, it-talbiet rikorrent għandhom jiġu miċħuda.

11. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u li tali ksur għandu jiġi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:

a. Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u cioè li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn *homelessness*;

b. Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tiegħu, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrent kien jirnexxielu jżomm l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

c. Il-fatt li anke kieku r-rikorrent kienet kera l-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kien jipperċepixxi kienet tkun suġġetta għat-taxxa;

d. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrent xorta waħda rċieva xi kirjiet mill-inkwilin.

12. *Di più*, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrent seta' jeżawrixxi ruħu mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin.

13. *In linea* mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni l-fatt li r-rikorrent għamel snin sħaħ mingħajr ma fittex rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassx wisq il-ksur tad-drittijiet tiegħu.

14. *Di più*, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrent għandu jkun limitat **biss** għall-perjodu li huwa kienet **legalment entitolat jirċievi l-kera** tal-fond in kwistjoni u skont sehmu fl-imsemmija proprjetà, sa mhux aktar tard mid-data li hu seta' japplika għal reviżjoni tal-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u cioè, l-10 ta' Lulju 2018, u apparti minn hekk m'għandux ikun intitolat għal kumpens tal-antekawża tiegħu.

Rat ir-Risposta ta' Joseph Stevens li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. Fl-ewwel lok u in linea preliminari, peress li t-talbiet kif proposti mir-rikorrent fir-rikors promotur huma limitati għal dikjarazzjoni ta' sejbien ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u talba għal likwidazzjoni u ħlas ta' danni, it-tnejn indirizzati b'mod speċifiku lejn il-konvenut l-Avukat tal-Istat, l-esponenti jeċċepixxi illi ġialadarba huwa mhux qed jiġi indikat illi għandu jwieġeb għall-ebda waħda mill-premessi u l-konsegwenzjali talbiet, huwa m'huwiex il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri u għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, fit-tieni lok u fil-mertu, għal korċettezza, l-esponenti jiddikjara illi huwa minnu li huwa jokkupa l-fond kawża b'titolu validu ta' kera, kif indikat fir-rikors promotur.

3. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, fit-tielet lok, u fil-mertu wkoll, l-esponenti qiegħed għal kull buon fini jagħmel tiegħu l-eċċezzjonijiet mressqa mill-konvenut l-Avukat tal-Istat fir-risposta preżentata fis-17 ta' Jannar, 2022;

4. Fl-aħħar nett u fir-raba' lok, tenut kont tan-natura tat-talbiet, l-esponenti jeċċepixxi illi huwa m'għandux jagħmel tajjeb għall-ebda sehem mill-ispejjeż ta' din il-kawża.

Rat li b'verbal tagħha tal-1 ta' Frar 2022, ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur kummerċjali tal-post in kwistjoni kif ukoll il-valur lokatizzju mis-sena 2001 sal-lum b'intervalli ta' ħames snin.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fil-21 ta' Marzu 2022[2].

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrent wiret il-fond Liszt, 77, St Mary Street, Birkirkara mingħand il-ġenituri tiegħu u ġie assenjat lilu permezz ta' att ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dr Rachel Mallia datat 3 ta' Awwissu 2004.[3]

Permezz ta' kuntratt tad-9 ta' Jannar 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, missier ir-rikorrent kien ikkonċeda b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin sena l-fond in kwistjoni lil Anthony Pirotta biċ-ċens annwu u

[1] Fol 57
[2] Fol 64
[3] Dok D a fol 16

temporanju ta' Lm70 li kellu jiġi ridott għal Lm50 fis-sena dment li l-fond ikun okkupat mill-enfitewta u minn martu.

L-imsemmi Anthony Pirotta ttrasferixxa s-sub-enfitewsi temporanja lil Joseph Spiteri u Catherine Galea permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia tat-28 ta' Frar 1980.[4] Permezz ta' kuntratt ieħor fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, fl-14 ta' Jannar 1985, Joseph u martu Catherine Spiteri ttrasferixxew is-subenfitewsi temporanja lill-intimat Joseph Stevens.[5]

Din il-konċessjoni temporanja skadiet fid-9 ta' Jannar 2001 iżda Stevens baqa' jirrisjedi fil-fond in kwistjoni a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u dan peress li kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni bil-kera ta' €163.05 fis-sena u fl-aħħar tas-sena 2003 telgħet għal €326.10 fis-sena u b'effett mis-sena 2013 il-kera awmentat għal €360 fis-sena.

Titlu:

Mill-provi li r-rikorrent ipproduċa, jirriżulta li tassew għandu dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. Is-sub-enfitewsi temporanja skadiet fis-sena 2001; il-proprjeta` in kwistj oni ġiet assenjata lir-rikorrent fis-sena 2004 permezz ta' diviżjoni. Bejn is-sena 2001 u s-sena 2004 il-kumpens irid jinqasam bejn ir-rikorrent u ħutu u għalhekk huwa intitolat għal sehem wieħed minn disa'. Mis-sena 2005 sas-27 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV.2021 ir-rikorrent huwa intitolat għal kumpens sħiħ. Kif sejjer jiġi spjegat iktar 'l isfel, dan l-Att ġab bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

[4] Dok F a fol 39
[5] Dok G a fol 42

L-ewwel, u r-raba' eċċezzjoni tal-intimat Stevens: m'huwiex il-leġittimu kuntradittur u m'għandux ibati spejjeż:

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

Proporzjon fil-kera u ripreża tal-fond:

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tas-seba' u t-tmien eċċezzjonijiet tiegħu, u l-intimat Steven jagħmel tiegħu dawn l-eċċezzjonijiet, isostnu li r-rikorrent għandu rimedju disponibbli u dan taħt il-liġi ordinarja (Art. 12B tal-Kap 158) li jiffakoltizza li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq ta' 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-konvenut jeċċepixxi li r-rikorrent ma jistax aktar jilmenta mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex hija jista' titlob 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-rikorrent 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, bl-

Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 Tal-Kostituzzjoni ta' Malta 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-rikorrent 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 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`.

[6] Prim'Awla (Kostituzzjonali) 27.03.2015.

Din l-eċċezzjoni għalhekk tgħodd biss wara l-promolgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni:

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tad-disa' eċċezzjoni tiegħu, u l-intimat Steven għamel tieghu din l-eċċezzjoni, qiegħdin jallegaw 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-rikorrent. Hemm ġurisprudenza f'dan is-sens: ara per eżempju **Nazzareno Galea v Giuseppe Briffa**, 30.11.2001 Qorti 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 dejqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utli dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta`. Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art. 37 bdiet tingħata interpretazzjoni wiesa' 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-rikorrent bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Rebecca Hyzler v Avukat Ġenerali** 29.03.2019.

Fil-kawża odjerna, għalkemm ma hemm l-ebda teħid forzuż ta' proprjeta', b'operazzjoni tad-disposizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, it-tgawdija ta' din il-proprjeta' da parti tar-rikorrent ġiet serjament limitata minħabba l-kontroll tal-kera u użu għal żmien indefinit mill-intimati, ma' liema r-rikorrent 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-rikorrent tikser l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.

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

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

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.

Likwidazzjoni tal-kumpens:

[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.

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 2001 sa 2021 tela' minn €1,208 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[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.[10]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, u 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-rikorrent kumpens pekunjarju li jammonta għal sitta u għoxrin elf ewro (€26,000). Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti.

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

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA[11]
2001		**€1,208**	**€163.05**
2002	2006	(€1,694 x 5) **€8,470**	2002-2003 (€163.05 x 2) = **€326.10** 2004-2006 (€326.10 x 3) = **€978.30**
2007	2011	(€2,375 x 5) **€11,875**	(€326.10 x 5) = **€1,630.50**
2012	2016	(€3,332 x 5) **€16,660**	2012 - **€326.10** 2013-2016 (€360 x 4) = **€1,440**
2017	2020	(€4,673 x 4) **€18,692**	(€360 x 5) = **€1,800**
2021		**€6,125**	**€360**
TOTAL		**€63,030**	**€7,024.05**

2001-2004

€6,290 – €815.25 = €5,474.75

€5,474.75– 35% = €3,558.59

€3,558.59– 20% = €2,846,87/9 = €316.32

2005-2021

€56,740 – €6,208.80 = €50,531.12

€50,531.12– 35% = €32,845.28

€32,845.28– 20% = €26,276.22 + 316.32 = €26,592.54 **= €26,000**

[11] Fol 88

Id-dannu morali li jkun 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, il-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 fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni lil Joseph Stevens b'tali mod li ġie reż kważi impossibli għar-rikorrent li jieħu lura l-pussess effettiv tal-fond Liszt, 77, Triq Santa Maria Birkirkara, proprjetà tiegħu, u/jew li jirċievi kera ġusta għall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, Dok. E. fil-proċess u dan bejn is-sena 2001 u s-sena 2021.

3) Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi nkisru d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu Liszt, 77, Triq Santa Maria, Birkirkara, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) dan bejn is-sena 2001 u s-sena 2021.

4) Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-imsemmi ksur.

5) Tilqa' r-raba' u l-ħames talbiet u **tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrent, fis-somma ta' €26,000 bħala danni pekunarji u €1,000 bħala danni mhux pekunarji u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

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

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA