FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 4 ta' Lulju 2023

Rikors Nru.491/2022 GM

Romeo Xuereb Id. 664835M, Paul Xuereb Id. 801658M, Maria Aloisia sive Louise Carroll Id. 145760M u Annabelle Schembri Id. 74374M

vs

L-Avukat tal-Istat u Anthony sive Twanny Pisani Id. 749943M u Therese Pisani Id. 1063744M

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Romeo Xuereb et li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

1. Huma s-sidien tal-fond numru ħamsa u tletin (35) preċedentement numru sbatax (17) f'Reid Street ġewwa l-Gzira, liema fond wasal għandhom b'wirt tad-defunta Lucia Xuereb, u dan kif jirriżulta mit-testment tal-istess defunta tas-6 ta' Diċembru 1974 in atti tan-Nutar Victor J. Bisazza (Dok RX1). Jirriżulta li d-defunta Lucia Xuereb kienet ħalliet bħala eredi universali tagħha liż-żewġ uliedha, r-rikorrent Romeo Xuereb kif ukoll lil Edward Xuereb, li ġie nieqes xi żmien ilu u liema ħalla bħala eredi universali tiegħu lit-tliet uliedu, Paul Xuereb, Maria Aloisia sive Louise Carroll u Annabelle Schembri kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni tal-causa mortis anness (Dok RX5);

2. Jirriżulta li l-imsemmi fond kien ġie konċess lil ċertu Harry Micallef b'titolu ta' subċens temporanju mill-predeċessuri tar-rikorrenti, permezz ta' att pubbliku datat it-2 ta' Lulju 1963 in atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona (Dok RX2);

3. Sussegwentement l-imsemmi Harry Micallef ittrasferixxa a favur tal-konvenut Anthony Pisani li xtara u akkwista s-subutili dominju għaż-żmien li kien għad fadal mis-sbatax-il sena li bdew jiddekorru mit-2 ta' Lulju 1963, u dan permezz t'att pubbliku in atti tan-Nutar Victor Bisazza tas-26 ta' Jannar 1967 (Dok RX3);

4. Kif jirriżulta mill-atti surreferit l-konċessjoni subenfitewtika kienet saret għal perjodu ta' sbatax-il sena (17) dekoribbli mit-2 ta' Lulju 1963 versu s-subċens annwu u temporanju ta' ħamsa u erbgħin lira (Lm45) fis-sena u pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem;

5. Kif appena l-konċessjoni subenfitewtika skadiet, u cioe` fit-2 ta' Lulju 1980, iċ-ċens li ormai kien ikkonverta ruħu f'kera, ġie rdoppjat għall-disgħin lira (Lm 90) fis-sena, ekwivalenti għal mitejn u għaxar ewro (€210), u pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem. Din il-kera mbagħad reġgħet ġiet awmentata wara ħmistax-il sena, u cioe' fis-sena 1995, għall-ammont ta' mija u tmenin liri Maltin (Lm180), ekwivalenti għal erba' mija u għoxrin ewro (€420), u dan skont il-proveddimenti tal-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

6. Bl-awmenti sussegwenti skont il-liġi (artikolu 1531Ċ) tal-Kodiċi Ċivili l-kera li kienet qiegħda titħallas sa reċenti għoliet għal circa sitt mija u sebgħa u ħamsin ewro u erbgħa u tmenin ċenteżmu (€657.84) fis-sena;

7. Ir-rikorrenti pprevalixxew rwieħhom mid-dispost tal-Artikolu 12B (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) di fronte l-inkwilini billi talbu żieda fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u fil-fatt b'sentenza tal-10 ta' Ġunju 2022 l-Bord laqa' t-talbiet tagħhom u ordna li l-kirja tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.7% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021, b'effett mid-data tas-sentenza 'l quddiem (Dok RX4);

8. Ir-rikorrenti ma setgħu qatt jipprendu l-fond lura u dan abbażi tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

9. Ir-rikorrenti jsostnu illi l-konverzjoni awtomatika u arbitrarja minn enfitewsi temporanja għal titolu ta' kera, magħdud mar-rata baxxa ta' kera kif premess, għal żmien twil, huwa manifestament inġust u preġudizzjevoli għad-drittijiet propjetarji

tagħhom, Dan kien ċertament il-każ għal wieħed u erbgħin (41) sena u cioe' bejn l-1980 u l-2021 f'liema sena l-piż sproporzjonat li kienu qed iġorru r-rikorrenti ġie kemm xejn imtaffi permezz tas-sentenza suċitata;

10. Għalhekk, bl-applikazzjoni tal-liġi msemmija, ir-rikorrenti ġew u għadhom jiġu mċaħħda mid-dritt fondamentali ta' tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom kif sanċiti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-liġijiet viġenti, senjatament l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta), hu inkonsistenti mad-dritt fundamentali tar-rikorrenti taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fir-rigward tal-fond ħamsa u tletin (35) preċedentement numru sbatax (17) f'Reid Street ġewwa l-Gzira;

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi bit-tħaddim ta' dawn il-liġijiet ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti taħt l-istess artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. Tillikwida kumpens xieraq, kemm in linea ta' danni pekunjarji kif ukoll dak morali, għal-leżjoni li sofrew ir-rikorrenti kif hawn fuq premess;

4. Tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu l-kumpens hekk likwidat lir-rikorrenti kif premess bl-imgħax legali dekoribbli mid-data tas-sentenza; u

5. Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji oħra li jidrilha li huma xierqa fis-sitwazzjoni;

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

1. In linea preliminari r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma propjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promotur. Di piu', ir-rikorrenti iridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

3. L-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. IIli sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġiżvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn 1-individwu jibqa' sid tal-proprjeta' tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilifx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħed jattakka r-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madanakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

4. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhrulu 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 wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

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

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

7. Fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ Connie Zammit et vs Malta (appbkazzjoni 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 far more reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court H.R., lames and Others judgment of 21- February, L986, 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. L69) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of previouslyvalidly contracted tenancy 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-enfitewsi u dan

sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjontijiet 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 kklassifikat 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-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b'kundizzonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrerrti 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 qed tipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjeta` fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;

11. Il-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta (fn. 1 App. Nru. 47045/06 Deċiż 15/09/2009) irrikonoxxiet 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 significant reductions in the amount of rent chargeable";*

12. Għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjen jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

13. Fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjem din 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 wiesgħa u cioe’ mill-aspett ta' proporzjonalita’ fid-dawl tar-realta’ ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

14. 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;

15. 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-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalita’ u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispeċi 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);

16. Fir-rigward tal-allegat nuqqas ta' rimedju effettiv, l-esponent isostni illi bl-intavolar ta' dawn il-proċeduri kostttuzzjonali u konvenzjonali r-rikorrenti [recte] stess qiegħda tirrikonoxxi li s-sistema Maltija tipprovdi għal rimedju domestiku li huwa effettiv. Li kieku ma kienx hekk is-soċjeta' rikorrenti ma kinitx ser toqgħod tiftaħ dawn il-proċeduri.

17. Aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropea, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-artikolu 128 li jingħad speċifikament li dan l-artikolu ġie introdott proprju sabiex kwalunkwe sproporzjon li jista' jkun hemm bejn il-valur fis-suq tal-fond u l-kera li qed titħallas mill-inkwilin jiġi bilanċjat b'rimedju quddiem il-Bord tal-Kera għal reviżjoni fil-kera u fil-kundizzjonijiet. Jingħad ukoll li din il-liġi l-ġdida l-inkwilin jista' jiġi ordnat li joħroġ mill-fond kemm-il darba ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Għalhekk dan l-artikolu ma jista' jiġi jitqies li jilledi xi jedd fundamentali meta l-għan tiegħu huwa proprju li joħloq bilanċ aktar ġust (Vide sentenza fl-ismijiet "Maria Fatima Vassallo vs Avukat Ġenerali" deċiża mill-Prim'Awla fis-17 ta' Ġunju, 2020 (129/2019); vide wkoll sentenza fl-ismijiet "Emanuel Aquilina et vs Carmen Gatt" deċiżi mill-Prim Awla fit-8 ta' Lulju, 2020 (rikors numru 402/2012/1 JVC));

18. Miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni kif ukoll għal dik tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrenti japplikaw indiskriminatament għal kull kirja. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li ġew żvantaġġati meta mqabbla ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalhom;

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

Rat ir-Risposta ta’Anthony sive Twanny Pisani u Therese Pisani li permezz tagħha eċċepew illi :

1. Preliminariament illi m'għandhomx ikunu l-esponenti li jkunu ikkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali u dan minħabba l-fatt li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittiiiet fundamentali ta' terzi, u aktar l-lesponenti mxew ma' dak li tgħid il-liġi u xejn iżjed;

2. Dwar dak kollu indikat fir-rikors promutur l-esponenti Pisani ulterjorment aderixxew ai termini tal-Kap. 158 u kif ukoll tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u per

konsegwenzama jistax jingħad li l-esponenti aġixxew ħażin u/jew mhux in linea ma' dak li tgħid il-liġi;

3. Jingħad ukoll li kull kera dovuta dejjem tħallset bil-modalita' maqbula u mitluba tant li wara deċiżżjoni li ħa l-istess Bord li Jirregola l-Kera, fl-10 ta' Ġunju 2022 ġiet awmentata l-istess kirja sabiex tirrifletti s-suq tal-kirjiet tal-ġurnata preżenti u kwindi ma hemmx lok għala l-esponenti jkunu preġudikat minn din il-kawża;

4. F'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma tistax tkun ikkastigata talli ottemperat ruħha ma' ordni leġittima tal-istat

Rat li b'verbal tagħha tal-10 ta' Novembru 2022, ħatret lill-Perit Konrad Xuereb sabiex jirrelata dwar il-valur kummerċjali tal-post in kwistjoni kif ukoll il-valur lokatizzju mit-2 ta' Lulju 1980 sal-2021 b'intervalli ta' ħames snin.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fis-27 ta' Diċembru 2022[2].

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti wirtu l-fond numru 17, Reid Street, Gżira mingħand Lucia Xuereb li ħalliet il-fond imsemmi b'wirt liż-żewġt uliedha – ir-rikorrenti Romeo u lid-defunt Edward aħwa Xuereb permezz ta' testment datat 6 ta' Diċembru 1974 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza.[3] Il-werrieta ta' Edward Xuereb li ġie nieqes fid-9 ta' Ġunju 2016, huma wliedu – ir-rikorrenti l-oħra f'din il-kawża.[4] Xuereb

[1] Fol. 40.
[2] Fol. 44.
[3] Dok. RX1 a fol. 5.
[4] Vide dikjarazzjoni *causa mortis* Dok RX5 a fol. 24.

ħalliet ukoll b'titolu ta' legat lil Carmela Cassar l-użufrutt tal-ġeneralita' tal-assi ereditarji tagħha. L-imsemmija Cassar ġiet nieqsa fil-5 ta' Novembru 1999[5].

Dan il-fond kien ingħata b'ċens temporanju lil ċertu Harry Micallef, permezz ta' kuntratt datat 2 ta' Lulju 1963 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona, għal sbatax-il sena versu subċens annwu u temporanju ta' Lm45[6]. Sussegwentament permezz ta' kuntratt datat 26 ta' Jannar 1967 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, l-imsemmi Harry Micallef biegħ s-subutili dominju għaż-żmien li kien għad fadal lil Anthony Pisani[7]. Dan iċ-ċens temporanju skada fis-sena 1980 u ġie rivertit għall-kera għall-ammont ta' Lm90 kull sitt xhur.

Riċentement ir-rikorrenti fetħu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u permezz ta' sentenza tal-istess Bord tal-10 ta' Ġunju 2022, il-kera ġie miżjud għal €4,760 fis-sena – 1.7% tal-valur tal-fond fis-suq liberu – €280,000[8].

Titlu:

Ir-rikorrenti ppruvaw li tassew għandhom dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. Peress li l-użufrutt fuq imsemmi ntemm lejn l-aħħar tas-sena 1999[9] u ċjoe` meta mietet Carmela Cassar, il-perjodu rilevanti għall-fini ta' kwantifikazzjoni ta' kumpens jibda' mis-sena 2000, u dan sas-27 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV.2021. Kif sejjer jiġi spjegat iktar 'l isfel, dan l-Att ġab bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Rigward ir-rikorrenti aħwa Paul, Louise u Annabelle, jgħodd ukoll il-perjodu rilevanti li matulu missierhom kien ko-proprjetarju tal-fond *de quo* u dan skont is-sentenza tal-

[5] Dok. A a fol. 106.
[6] Dok. RX2 a fol. 7.
[7] Dok. RX3 a fol. 9.
[8] Dok. RX4 a fol. 14.
[9] Dok. A a fol. 106.

Qorti Kostituzzjonali **Nutar Dottor Pierre Cassar v Avukat tal-Istat** tal-4 ta' Mejju 2022.

L-ewwel, it-tieni, t-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-intimati Pisani: m'humiex il-leġittimi kuntraditturi, dejjem aderixxew mal-liġi u ħallsu l-kera ġusta u m'għandhomx ibatu spejjeż:

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

Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni:

L-Avukat tal-Istat permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, qed 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 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 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 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-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.

Rimedju Effettiv:

L-Avukat tal-Istat permezz tas-sittax u sbatax-il eċċezzjoni tiegħu, jissottometti li r-rikorrenti għandhom 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 tad-dar t'abitazzjoni. Filfatt ir-rikorrenti għamlu użu minn dan ir-rimedju quddiem il-Bord li jirregola l-Kera. 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-rikorrenti ma tistax aktar tilmenta mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex hija tista' 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-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, 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-intimat 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**[10], 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`.

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 Ewropeja:

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.
(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.

[10] Prim'Awla (Kostituzzjonali) 27.03.2015.

(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,[11] 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.[12]

[11] James & Others, Amato Gauci v. Malta.
[12] 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.

Diskriminazzjoni:

Ir-rikorrenti mhux jibbażaw it-talbiet tagħhom fuq l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jew l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u għalhekk it-tmintax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija superfluwa.

Likwidazzjoni tal-kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €400,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 2000 sa 2021 tela' minn €4,394 għal €13,169.

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 Ewropeja, 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 tmenin elf ewro (€80,000) li għandu jinqasam in kwantu għal €40,000 lir-rikorrenti Romeo Xuereb u €40,000 jinqasam ugwalment bejn ir-rikorrenti l-oħra. Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA
2000	2004	(€4,394 x 5) **€21,970**	(€419.29 x 5) **€2,096.45**
2005	2009	(€7,552 x 5) **€37,760**	**2005-2007**
			(€419.29 x 3) **€1,257.87**
			2008-2009
			(€420 x 2) **€840**
2010	2014	(€7,381 x 5) **€36,905**	**2010-2012**
			(€580.60 x 3) **€1,741.80**
			2013-2014
			(€620.08 x 2) **€1,240.16**
2015	2019	(€8,728 x 5) **€43,640**	**2015** **€620.08**
			2016 – 2018
			(€637.44 x 3) **€1,912.32**
			2019 **€657.84**
2020	2021	(€13,169 x 2) **€26,338**	(€657.84 x 2) **€1,315.68**
TOTAL		**€166,613**	**€11,682.20**

[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.

€166,613 - €11,682.20 = €154,930.80

€154,930.80- 35% = €100,705.02

€100,705.02- 20% = €80,564.02 - **€80,000**

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 in kwantu għal €500 lir-rikorrent Romeo Xuereb u €500 jinqasam ugwalment bejn ir-rikorrenti l-oħra.

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 u t-tieni talba billi tiddikjara illi l-liġijiet dak iż-żmien viġenti, senjatament l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta), kisru d-dritt fundamentali tar-rikorrenti taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fir-rigward tal-fond 35 preċedentement numru 17 f'Reid Street ġewwa l-Gżira bejn is-sena 2000 u s-sena 2021.

(3) Tilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba billi tillikwida l-kumpens fis-somma ta' **€80,000** danni pekunjarji li għandha tinqasam in kwantu għal €40,000 lir-rikorrent Romeo Xuereb u €40,000 jinqasam ugwalment bejn ir-rikorrenti l-oħra u **€1,000** danni mhux pekunjarji li għandhom jinqasmu in kwantu għal €500 lir-rikorrent Romeo Xuereb u €500 jinqasmu ugwalment bejn ir-rikorrenti l-oħra; tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti u tikkundannah 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-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA