- *Ksur dritt fundamentali tgawdija proprjeta`*

Liġijiet tal-kera

- *Telf ta' potenzjal kummerċjali mhux ikkunsidrat*

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 26 ta' Settembru 2023

Rikors Kost. Nru. 603/2021 GM

John Agius (K.I. 0403652M)

vs

Avukat tal-Istat; u

Doris Cassar (K.I. 79053M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta' John Agius li permezz tiegħu wara li ppremetta illi :

1. L-esponenti huwa l-propjetarju tal-fond bin-numru numru 140, Triq Birkirkara, San Ġiljan, li hu akkwista mingħand zijtu Pauline Sive Paola Parms.

2. Iz-zija tal-esponent Pauline Sive Paola Parnis kienet akkwistat l-fond in kwistjoni mingħand il-ġenituri tagħha Michele Parnis li miet fil-31 ta' Mejju

1971 u Carmela Parnis li mietet fis-26 ta' Mejju 1956, permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 15 t'Ottubru 1972 in atti tan-Nutar Dr Giuseppe Sammut (Dok JAI).

3. Sussegwentement, fil-21 ta' Marzu 1992, iz-zija tal-esponenti mietet (Dok JA2) u l-assi kollha tagħha, inkluż il-fond in kwistjoni, ddevolvew causa mortis favur l-esponenti permezz ta' testment pubbliku datat 13 ta' Mejju 1980, in atti tan-Nutar Dr Charles Vella Zarb (Dol, JS3).

4. Il-fond in kwistjoni jinsab mikri lill-konvenuta Doris Cassar li għal snin sħaħ ilha tokkupa l-imsemmi fond b'kera kkontrollata li tiġġedded ex lege bla prospett ta' terminazzjoni.

5. Preżentament, l-intimata qed tħallas l-kera irriżorja ta' mitejn u disa' Euro u disgħin ċenteżmu (€209.90) fis-sena, ossia l-minimu stabbilit mil-liġi, u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar..

6. Qabel l-emendi tal-Att X tal-2009 u dawk riċenti tal-Att XXIV tal-2021, kien japplika l-prinċipju ta' "kera xierqa" a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-Ordinaza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar, Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kera xierqa ma setgħet qatt teċċedi dak li kien hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914..

7. Dan ifisser illi 1-esponenti u 1-antekawża tiegħu ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta, tenut kont tal-fatt li bil-liġi, dak li setgħu u li kienu effettivament jirċievu kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010.

8. Bl-emendi tal-Att X tat-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni bdiet tiġi awmentata kull tliet snin b'żidiet irriżorji ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili, Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, abbażi tal-Indiċi ta' Inflazzjoni, bl-awment li jmiss ikun fl-1 ta' Jannar 2022. Għalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit xi ftit l-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera kienu qed joħolqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjetà, l-istess Att bl-ebda mod ma għamel ġustizzja mal-esponenti u dan peress li bl-istess liġi, l-intimata Cassar ngħatat il-jedd li tibqa' tirrisjedi fil-fond.

9. Riċentament, is-sitwazzjoni tranġat ftit bl-introduzzjoni tal-Att XXVI tal-2021 li permezz tiegħu, l-esponent, qua sid, ingħata l-jedd li jipproċedi kontra l-intimata Cassar sabiex il-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank lis-suq miftuħ. Irid jingħad però li din iż-żieda tapplika biss b'effett mill-l ta' Jannar, 2021, u bl-ebda mod ma tikkumpensa lill-esponenti għad-danni kollha subiti minnu qabel l-introduzzjoni ta' dan 1-Att. Inoltre, għalkemm dan 1-Att kompla tana l-inġustizzji gravi li kienu viġenti sa qabel l-introduzzjoni tiegħu, 1-awment xorta waħda ma jirriflettix il-kirjiet fis-suq liberu u miftuħ.

10. B'dan il-mod, l-esponenti ġie u effettivament għadu qed jiġi pprivat mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, mingħajr mhu qed jingħata kumpens xieraq u dan stante li l-kera li qed jipperċepixxi bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizzju reali tal-istess fond.

11. Tali privazzjoni tal-proprjetà tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fundamentali tal-esponenti kif santit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-EwweI Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

12. L-esponenti, b'mod partikolari qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVI tal-2021, ma kellux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan stante li l-istess esponenti ma setax jawmenta l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq, minħabba li dak li effettivament seta' jirċievi kien limitat bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

1 3. Għad illi l-lstat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa biex jassigura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, huwa għandu però jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jintlaħaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piż li jrid ibati s-sid li l-proprjeta' tiegħu ma tistax tinkera liberalment bil-valur tas-suq miftuħ, u 1-interess tas-soċjetà in ġenerali u li b'din l-inġerenza, is-sid ma jkunx assoġġettat għal disproportionate burden.

14. Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellha l-okkazjoni tikkummenta f'każjiet li rrigwardjaw lil Malta billi ssenjalat li, għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jamrnonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni.

15. Fil-fatt, fis-sentenza fl-ismijiet Ghigo vs Malta deċiża fis-26 ta' Settembru, 2006, il-Qorti Ewropea sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel stante li kien jirċievi biss ħamsa u ħamsin Euro (€55) fis-sena bħala kera. Inoltre, fis-sentenza fl-ismijiet Fleri Soler et, vs Malta mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta, kif ġara wkoll fis-sentenza fl-ismiijiet Franco Buttigieg & Others vs Malta, deċiża fil-11 ta' Diċembru, 2018 u fis-sentenza fl-ismijiet Albert Cassar vs Malta, deċiża fit-30 ta' Jannar, 2018.

16. Fis-sentenza surriferita ta' Fleri Soler et vs Malta, il-Qorti ssenjalat li:
"Not only must an interference with the right of property pursue, on the acts as well as in principle, a "legitimate aim " in the "general interest", but there must also be 'a reasonable relation of proportionality" between the means employed and the aim sought to he realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual 's property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights".

17. In vista tal-każistika surriferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju li din l-Onor. Qorti għandha tiddeċiedi l-kawia odjerna billi ssib li r-rikorrent nkisrilha d-dritt fundamentali tagħha kif sanċit bl-imsemmi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

18. Inoltre, b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet Amato Gauci vs Malta, ġie deċiż ukoll li, f' każ simili bħal dan, ir-rikorrenti għandhom dritt jitolbu, barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, id-danni kollha li huma sofrew minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

19. Illi fid-dawl ta' dan, l-esponenti għandu jirċievi sia danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjari f'ammonti sodisfaċenti għat-telf minnu subit, kif deċiż mill-Qorti Ewropea fis-sentenzi fl-ismijiet Albert Cassar vs Malta, deċiża fit-30 ta' Jannar, 2018 u Franco Buttigieg & Others vs Malta, deċiża fil-11 ta' Diċembru, 2018.

20. Il-kawia odjerna qed tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru, 2020, wara liema perjodu, l-esponenti qed jirriżerva d-dritt li jipproċedi b'kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att XXIV tal-2021. Madanakollu, l-esponenti jippretendi li hu għandu jirċievi d-danni kemm pekunjarji u dawk non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, li huwa sofra tul iż-żmien sas-sena 2020, b'riżerva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXIV tal-2021 jiġi dikjarat ukoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-esponenti, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

21 . L-esponenti jiddikjara li hu jaf personalment b'dawn il-fatti u għal dan il-għan qed jiġi anness affidavit tal-esponenti (Dok JA4).

Talab lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti qed jagħtu lok għal tiġdid ta' kirja ope legis lill-intimata Cassar tal-fond bin-numru 140, Triq Birkirkara, San Ġiljan, bil-konsegwenza li jirrenduha impossibli li r-rikorrenti jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tiegħu;

ii.. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li ġew vjolati, qed jiġu vjolati u/jew jistgħu jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu bin-numru 140, Triq Birklrkara, San Ġiljan u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u b'hekk tagħtih ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluż dikjarazzjoni li l-intimata ma

tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni,

iii. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tad-dispożizzjonijiet tal-Kap, 69 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kkreawx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjieta' in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Emopea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti skont il-Liġi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u

v. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati skont il-Liġi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem..

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

In suċċint il-lanjanzi tar-rikorrent huma fis-sens li allegatament bit-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (qabel l-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021), qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà 140 Triq Birkirkara, San Ġiljan, kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

1. **In linea preliminari, r-rikorrent** għandu (1) jindika u jipprova d-data minn meta bdiet il-kirja in kwistjoni (2) li l-kirja hija regolata permezz tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Fir-rigward **tat-tieni talba tar-rikorrent u in linea preliminari**, l-esponent jeċċepixxi illi **r-rikorrent ma jistax jillimita l-azzjoni tiegħu għall-allegat leżjonijiet passati (*vide premessa 20*) u simultanjament jitlob lill-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi illi preżentament teżisti leżjoni u jitlobha tiddikjara wkoll illi possibilment ser ikun hemm leżjoni futura (*vide talba ii.*).** Illi r-rikorrenti għandu jiċċċara b'mod inekwivoku jekk hux qiegħed jillimita l-azzjoni tiegħu jew le. Illi fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti ma jistax jilmenta fuq leżjonijiet ipotetiċi futuri stante illi azzjoni ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali mhijix intiża sabiex tispekola;

3. Għal kull bwon fini u preliminarjament, jekk l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda l-qagħda legali tiegħu wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi tal-2021, għalkemm dan ikun bil-kontra ta' dak indikat fil-premessi tar-rikors promotur, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha stante illi hemm rimedju ordinarju disponibbli għar-rikorrent;

4. In kontinwazzjoni mal-eċċezzjoni preċedenti **u jekk hu l-każ illi r-rikorrent qiegħed jilmenta mill-Att XXIV tal-2021,** l-esponent jeċepixxi wkoll illi t-tali talba hija intempestiva stante li minn qari tar-rikors jirriżulta illi r-rikorrent għadu lanqas biss eżawrixxa r-rimedju li daħal fis-seħħ permezz tat-tali emendi, liema rimedju jista' jwassal kemm (1) f'reviżjoni tal-kirja dovuta u għaż-żieda tal-istess u (2) possibilment fl-iżgumbrament tal-inkwilina;

5. Mingħajr preġudizzju **għas-suespost u fil-mertu**, it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

6. Fir-rigward **tal-ewwel talba**, l-esponent jeċepixxi illi mhuwiex minnu illi r-rikorrent qiegħed f'qagħda impossibli li jirriprendi l-fond lura, u dan anke tenut kont tal-emendi l-ġodda introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021. Konsegwentement, din it-talba ma tistax tintlaqa';

7. **Safejn it-tieni talba tirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni,** dan mhux applikabbli stanta li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija allegatament imħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Att daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi 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 (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…*";

8. Barra minn hekk, l-allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll 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 r-rikorrenti baqgħet is-sid tal-istess proprjeta' u tirċievi l-kirja mill-istess;

9. **Safejn it-tieni talba tirrigwarda l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa fejn jidħol il-kontroll tal-użu tal-propjeta'. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla l-proprjetà ta' individwi sabiex jiġi assiġurat l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – ċertament dan mhux il-każ;

10. **Mingħajr preġudizzju għas-suespost, u għal dak li jista' jkun, l-emendi introdotti bl-Att XXIV tas-sena 2021** kienu introdotti 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 allegat ksur tad-drittijiet dan jiġu indirizzati sabiex tinstab soluzzjoni ekwa għall-individwu; Illi dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa;

11. B'referenza lejn l-artikolu introdott bil-Kapitolu 69 u ċioe l-artikolu 4A, dan hu rimedju li permezz tiegħu r-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera

tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) 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;

12. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u l-interess pubbliku u dan anke għaliex tali miżuri huma intiżi sabiex jissalvagwardjaw l-istess interess pubbliku u dan partikolarment għaliex jeżistu għanijiet leġittimi, bħalma huwa f'dan il-każ. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrent jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;

13. Konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimata qed tokkupa l-fond in mertu bis-saħħa Kapitolu 69 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 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. **Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;**

14. B'referenza lejn i**t-tielet, r-raba' l-ħames talba** tar-rikorrent, dan m'għandux raġun jibbaża t-talba tiegħu għall-għotja ta' kumpens fuq l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, stante illi dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin;

15. 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 **sal-aħħar ta' Diċembru 2020 konsegwenza tal-Kap 69 kif kien operabbli dak iż-żmien**, fatt li qed jiġi kkontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-Risposta ta' Doris Cassar li permezz tagħha eċċepiet illi :

1. Preliminarjament, għal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li għandu jwieġeb għal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-Liġi li qiegħda tiġi attakkata saret mill-Istat u huma kull ma għamlu huwa li osservaw il-Liġi viġenti.

2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda.

3. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ewwel talba tar-rikorrenti hija infondata stante illi bl-emendi introdotti mhux impossibbli għas-sid li jirriprendi lura l-fond billi hemm rimedju ordinarji disponibbli.

4. In kwantu għall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbażata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea) (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), jiġi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Liġijiet li jirregolaw il-kirja de quo ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprejta', iżda se mai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-użu ta' proprjeta'.

5. L-esponenti qiegħdin igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta' de quo b'titolu ta' kera kif permessi skont il-Liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-Liġijiet tal-Kera u għalhekk m'humiex qed jippreġudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti.

6. L-aħħar parti tat-tieni talba għandha tiġi miċħuda stante li dikjarazzjoni li l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta Malta jwasslu għall-iżgumbrament stante li fl-ewwel lok il-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addatat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le iżda hija vertenza li tispetta lill-Bord li Jirregola l-Kera. Fit-tieni lok jingħad li żgumbrament, kif qiegħed jiġi mitlub mir-rikorrenti joħloq preġudizzju insormontabbli għall-esponenti u jkun rimedju drakonjan f'dawn iċ-ċirkostanzi.

7. U ulterjorament jingħad li l-Liġi provdiet mekkaniżmi sabiex tissalvagwardja l-interessi tas-sidien u dan permezz ta' l-emendi riċenti.

8. Fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti m'għandux jiġi penalizzat jew saħansitra jispiċċa mingħajr saqaf fuq rasu meta huwa sempliċiment għamlu użu mid-drittijiet mogħtija lilu mil-Liġi. Infatti l-esponenti m'għandu l-ebda proprjeta' alternattiva fejn jista' jmur jabita u lanqas m'għandu possibilita' finanzjarja li jakkwista dar ta' residenza għalih;

9. Fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, jingħad li l-Istat igawdi marġini wiesa' ta' apprezzament fl-interess ġenerali u għalhekk għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xieqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' fl-interess ġenerali.

10. Finalment, l-esponenti ma għandhiex tiġi preġudikata finanzjarjament billi hija ma kisret ebda Liġi iżda sempliċement mxiet mal-Liġi li għadha fis-seħħ.

11. Għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż

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 il-21 ta' Marzu 1992 sal-31 ta' Diċembru 2020.[1]

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

Rat ir-rapport ulterjuri tal-Perit minnha maħtur ippreżentat fis-17 ta' Novembru 2022, li permezz tiegħu ħa in konsiderazzjoni l-potenzjal u l-valur tal-arja u bejt relattiv in kwantu din tista' tiġi żviluppata f'*units* u ċjoe' appartamenti oħra, kif mitlub mir-rikorrent peress li hija proprjeta' tal-istess rikorrent.[3]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.
Rat l-atti kollha tal-każ.

Fatti

Ir-rikorrent akkwista bħala werriet universali l-fond numru 140, Triq Birkirkara, San Ġiljan mingħand zitu Pauline Parnis permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb datat 13 ta' Mejju 1980.[4]

Il-fond in kwistjoni ilu mikri lill-familja tal-intimata Cassar mis-sena 1956. Sas-sena 2010 il-kera mħallsa kienet ta' Lm14 fis-sena. Illum il-kera mħallsa hija ta' €209.90 fis-sena.

It-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat : rikorrenti ma jistax jilmenta minn leżjoni futura

[1] Fol 26
[2] Fol 72
[3] Fol 88
[4] Dok Dok JA3 a fol 15

Illi huwa llum stabilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa[5].
Jiġi osservat li l-kalkoli tar-rikorrent ma jqisux il-għan leġittimu u soċjali tal-liġi, imma l-potenzjal tal-propjeta' li tiġi żviluppata f'korp t'appartamenti fuq diversi sulari.

Id-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Cauchi Catherine v Cassar Remiġio** daħlet fid-dettal fuq il-punt kif għandhom jinħadmu l-istimi tal-Periti maħtura mill-Qorti. L-istima li kellha ssir hi ta' dar ta' abitazzjoni rrispettivament mill-iżvilupp li jista' jsir fiha, u l-iskop li għalih jista' jintuża. L-istima kellha tkun tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni għall-kiri fis-suq ħieles u xejn iktar. Sid li jkun ser jikri fond bħala dar ta' abitazzjoni ma jiddeterminax il-kera li jitlob billi jikkunsidra użu kummerċjali li jista' jagħmel minn fond jew l-żvilupp potenzjali li jista' jsir fis-sit. Jibbaża ruħu fuq il-kera li tkun qegħda tintalab fis-suq għall-fond li jkun irid jikri bħala residenza.[6] L-istima mhijiex għall-iskop ta' bejgħ tal-fond iżda biex minnha jsir kalkolu tal-kera tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni.

Il-Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha u tibbaża l-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju fuq stima ta' proprjetà bażata fuq l-iżvilupp li jista' jsir fl-art jew l-arja li tifforma parti mill-immobbli għaliex is-sid li jkun ser jikri fond bħala dar ta' abitazzjoni ma jiddeterminax il-kera li jitlob billi jikkunsidra l-żvilupp potenzjali li jista' jsir fis-sit iżda jibbaża ruħu fuq il-kera li tkun qiegħda tintalab fis-suq għall-fond li jkun irid jikri bħala residenza.

[5] Albert Cassar et v Onor. Prim Ministru et - 22.2.2013 – QK. Vide ukoll Josephine Azzopardi pro et noe v Avukat Ġenerali et – 12.07.2019 – QK u Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru et – 25.04.2018 - QK
[6] 12.07.2023 - QK

Għaldaqstant din l-eċċezzjoni sejra tiġi milqugħa u l-Qorti tibbaża l-kumpens pekunarju fuq l-ewwel rapport tal-perit tekniku li fih ma jinkludix il-potenzjal ta' żvilupp tal-proprjeta` in kwistjoni.[7]

L-ewwel, il-ħames u l-għaxar eċċezzjoni tal-intimata Cassar

Huwa kkonsolidat fil-ġurisprudenza li l-inkwilin huwa leġittimarju passiv validu fi proċeduri bħal dawn iżda ma jbatix spejjeż.

Rimedju Ordinarju

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tielet, ir-raba', tas-sitt, il-ħdax u tnax-il eċċezzjoni tiegħu u l-intimata Cassar permezz tat-tielet u s-seba' eċċezzjoni tagħha, jissottomettu li r-rikorrenti kellhom rimedju disponibbli u dan taħt il-liġi ordinarja (Art. 1531Ċ tal-Kap 16 u Art. xv 4A tal-Kap 69) li jiffakoltizzaw li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni. Filfatt ir-rikorrenti għamel użu minn dan ir-rimedju. Tabilħaqq wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV.2021 hemm rimedju alternattiv li joħloq bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja iżda dan ma jistax jingħad għas-sitwazzjoni legali anteċedenti.

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

[7] Fol 72

tal-kera *de quo agitur* m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`.

Din l-eċċezzjoni għalhekk hija valida biss sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

Applikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni

Sewwa jeċepixxi l-Avukat tal-Istat fis-seba' eċċezzjoni tiegħu li:

-Il-Kap 69, tal-Liġijiet ta' Malta huwa protett mill-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni li teżenta mill-effetti tal-Kostituzzjoni l-ħdim ta' kull liġi fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962.

Barra minn hekk, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Martinelli v Avukat Generali**[8] stabbiliet li "għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 37(9)" (recte: Art. 47(9)) "Għalhekk l-Avukat tal-Istat sewwa qal illi l-Kap 69 kif emendat, ma jintlaqax bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni."

Ir-raba' eċċezzjoni tal-intimata Cassar u t-tmien eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat; m'hemmx deprivazzjoni ta' proprjeta`; semmai ta' użu, u kwindi m'hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni

Din l-eċċezzjoni tisfa' waħda akkademika in vista ta' dak li l-Qorti għadha kif qalet fil-paragrafu ta' qabel dan.

[8] Lilian Martinelli v Avukat Ġenerali 23.11.2020

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,[9] 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 jassiġuraw 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.[10]

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 Ewropeja

Fit-tielet, fir-raba' u fil-ħames talba tiegħu, ir-rikorrenti jitlob rimedju skont l-Art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja 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-

[9] James & Others, Amato Gauci v. Malta.
[10] 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.

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.[11]

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 1992 sa 2021 tela' minn €986 għal €6,125.

Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropeja, **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[12] 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.[13]

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-rikorrent kumpens pekunjarju li jammonta għal tmienja u tletin elf Ewro (€38,000). Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU		KERA MĦALLSA	
1992	1996	(€986 x 5)	**€4,930**	(€32.61 x 5) =	**€163.05**

[11] 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

[12] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA - JZM

[13] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – QK

1997	2001	(€1,351 x 5)	**€6,755**	(€32.61 x 5) =	**€163.05**
2002	2006	(€1,851 x 5)	**€9,255**	(€41.93 x 5) =	**€209.65**
2007	2011	(€2,536 x 5)	**€12,680**	2007-2009 (€41.93 x 3) =	**€125.79**
				2010 - 2011 (€185 x 2) =	**€370**
2012	2016	(€3,475 x 5)	**€17,375**	(€185 x 5)=	**€925**
2017	2020	(€4,761 x 4)	**€19,044**	2017 - 2019 (€203 x 3)=	**€609**
				2020	**€209.88**
2021			**€6,125**		**€209.88**
TOTAL			**€76,170**		**€2,985.30**

€76,170 - €2,985.30 = €73,184.70

€73,184.70 - 35% = €47,570.06

€47,570.06- 20% = €38,056.04 – **€38,000**

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' €500.

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' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap.69 tal-

Liġijiet ta' Malta u tal-Liġijiet tal-kera viġenti taw lok għal tiġdid ta' kirja *ope legis* lill-intimata Cassar tal-fond bin-numru 140, Triq Birkirkara, San Ġiljan u dan għall-perjodu bejn 1992 – 2021.

(3) Tilqa' in parte t-tieni talba u tiddikjara li ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu bin-numru 140, Triq Birkirkara, San Ġiljan u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem għall-perjodu bejn 1992 – 2021.

(4) Tilqa' t-tielet talba.

(5) Tilqa' r-raba' u l-ħames talba billi tillikwida kumpens u danni fis-somma ta' tmienja u tletin elf ewro (€38,000) bħala danni pekunarji u ħames mitt ewro (€500) bħala danni mhux pekunarji u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas 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 ħlief dawk tar-rapport addizzjonali tal-Perit Tekniku li huma a kariġu tar-rikorrent.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA