Ksur dritt fundamentali tgawdija proprjeta`

Liġijiet tal-kera

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 26 ta' Settembru 2023

Rikors Kost. Nru. 219/2022 GM

John Anthony Zammit (KI Nru 922649M)

vs

Eugenio Caruana (KI Nru 195759M)

u

L-Avukat Tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' John Anthony Zammit li permezz tiegħu wara li ppremetta illi :

1. Ir-Rikorrent huwa proprjetarju tal-fond numru sitta u tletin (36), ġia' 33, f'Carmel Street, Sliema. John Anthony Zammit wiret l-imsemmija proprjeta' mingħand id-defunta zitu Josephine Mallia fis-sena 1985 bis-saħħa ta' l-aħħar testment tagħha;

2. L-Intimat Eugenio Caruana jokkupa l-fond hawn fuq indikat bħala d-dar ta' abitazzjoni tiegħu abbażi ta' kirja li kienet bdiet qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995);

3. Il-kera dovuta llum il-ġurnata tammonta għal tliet mija u tnejn u disgħin (€392) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem u dana skont ftehim datat ħamsa u għoxrin (25) ta' Marzu tas-sena elfejn u għaxra (2010) milħuq mir-Rikorrent mal-Intimat Caruana hawn anness u mmarkat bħala Dok. 'JZ-1';

4. Ir-Rikorrent ġie mġiegħel jaċċetta dan l-arranġament lokatizzju fuq il-fond in disamina minħabba Ordni ta' Rekwizzjoni li kienet ħarġet mill-Gvern Ta' Malta fit-tmeninijiet u li mbagħad l-istess Rikorrent stabilixxa relazzjoni lokatizzja mal-antekawża tal-Intimat Caruana u cioe' d-defunta ommu Mary Caruana;

5. A tenur tal-Ordinanza XVI tas-sena 1944, ir-Rikorrent u l-preċedessuri fit-titolu tiegħu kienu fl-impossbilita' li jikru l-imsemmi fond ġewwa Ta' Sliema fis-suq lokatizzju liberu u dana billi l-fond ma kienx dekontrollat u per konsegwenza ma jaqax taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158. Dan huwa regolat għalhekk skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u għalhekk il-kera li seta' jimponi r-Rikorrent ma setgħet qatt tiżboq il-kera ta' dak li seta' jġib l-imsemmi fond fl-4 t'Awwissu, 1914;

6. A tenur tal-istess liġi bl-emendi li seħħew skont l-Att Numru X tas-sena 2009, ir-rata tiżdied biss skont il-liġi, bir-riżultat illi l-istess Rikorrent qed jirċievi mingħand l-Intimat Caruana kera irrisorja li ċertament ma tirriflettix il-kera ġusta li għandu jirċievi r-Rikorrent mingħand l-Inkwilin skont sentenzi kemm tal-Qorti ta' Strasburgu u kif ukoll dawk erogati mill-qrati tagħna;

7. Il-ħarsien mogħti lill-Inkwilin Eugenio Caruana qua Inkwilin bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att Numru X tas-sena 2009 m'humiex ġusti u ma jikkreawx dak il-bilanċ bejn il-jeddijiet tas-Sid u dawk tal-Inkwilin. Dan billi l-valur lokatizzju tal-fond in disamina huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi. Dan kollu flimkien mal-istat t'inċertezza tal-possibilita' tat-teħid lura tal-fond in kwistjoni bħala proprjeta' tiegħu da parti tas-Sid, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell t'għixien f'Malta f'dawn l-aħħar għexieren ta' snin u l-interferenza sproporzjonata da parti tal-Istat f'dan kollu, m'hemmx dubju li qed joħloq piż eċċessiv fuq ir-Rikorrenti [f'dan il-każ is-Sur John A. Zammit] li m'għandux ikun hu li jġorru, pero' huwa obbligu assolut tal-Istat. L-Istat għandu d-dover u per konsegwenza s-setgħa / il-jedd li jintervjeni sabiex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi finanzjarji tiegħu stess. Madanakollu, dan ma jistax isir a skapitu u preġudizzju taċ-ċittadin privat li jiġi ddiprivat mill-proprjeta' tiegħu sabiex jirċievi kera irriżorja għall-proprjeta' tiegħu u hekk ikun hu li jissusidja soċjalment ċittadin ieħor fil-bżonn [jekk huwa l-każ]!;

8. In vista tal-ġurisprudenza tal-ECHR u dik tal-qrati tagħna, dan ma jħalli l-ebda dubju illi r-Rikorrent qed isofri ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu ta' proprjeta' hekk kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kovenzjoni Ewropea u l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u għaldaqstant l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha in oltre tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju soddisfaċenti għall-ksur illamentat;

9. In oltre u bħala rimedju effettiv ieħor li ħaqqu jipprevalixxi ruħu minnu r-Rikorrent u li ċertament jinsab fis-setgħa ta' din il-Qorti, u li stante li din ir-relazzjoni lokatizzja wkoll ġiet maħluqa u nibtet biss b'mod oriġinali minn Ordni ta' Rekwizizzjoni, għandu jkun hemm l-iżgumbrament tal-istess Eugenio Caruana mill-fond in kwistjoni u dana skont ukoll ġurisprudenza riċenti li ġja tat dan bħala rimedju lis-Sid.

Talab lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-Rikorrent il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att Numru X tas-sena 2009 u d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta qed jagħtu l-jedd ta' rilokazzjoni indefinita lill-Intimat Eugenio Caruana fuq il-fond numru sitta u tletin (36) f'Carmel Street, Sliema li tiegħu r-Rikorrenti huwa s-Sid u dana bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Kovenzjoni Ewropea [L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta] u b'hekk, għar-raġunijiet suesposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża odjerna, ir-Rikorrenti għandu jingħata r-rimedji effettivi kollha li din l-Onorabbli Qorti fil-Kompetenza Kostituzzjonali tagħha tħoss li huma xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi;

2. Konsegwentement tordna l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju tal-Intimat mill-fond numru sitta u tletin (36) f'Carmel Street, Sliema, oltre rimedji effettivi oħra li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni sabiex jiġi assigurat li r-Rikorrent jiġi reintegrat fil-pussess sħiħ u reali godiment ta' ħwejġu;

3. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-Intimati jew min minnhom huma risponsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-Rikorrent b'konsegwenza tal-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-Rikorrent kawża tal-fatti hawn fuq spjegati, *inter alia*, ma ġiex maħluq bilanċ ġust bejn il-jeddijiet tas-Sid u dawk tal-Inkwilin fejn, fost infrazzjonijiet oħra, il-kera ma tirriflettix il-valur liberu lokatizzju tal-proprjeta' in disamina.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-Rikorrenti skont il-liġi;

5. Tikkundanna lill-Intimati jew min minnhom iħallsu lir-Rikorrent l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif illikwidati skont il-liġi, bl-imgħax legali mill-preżentata tal-kawża odjerna sal-jum tal-effettiv pagament.

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

1. Preliminarjament, ir-rikorrent jeħtieġ li jġib prova xierqa li turi li huwa tassew sid il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ossia 1-fond bin-numru sitta u tletin (36), ġia 33, f' Carmel Street, Sliema, altrimenti jkun nieqes l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex huwa jkun jista' jistitwixxi dawn il-proċeduri;

2. Ir-rikorrent jeħtieġ ukoll jipprova li l-fond in mertu huwa tassew soġġett għal kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, anke billi jagħti d-dettalji kollha dwar l-ordni ta' rekwiżizzjoni li jagħmel referenza għaliha fil-premessi tar-rikors odjern;

3. Subordinament u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrent u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta' pacta sunt servanda;

4. Lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għall-perjodi li matulhom ir-rikorrent ma kienx is-sid tal-fond in mertu, u cioè għal dak iż-żmien fejn ir-rikorrent ma kellu ebda jeddijiet fuq il-fond li allegatament kien u għadu soġġett għal kirja protetta;

5. Bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u ż-żmien li fih ir-rikorrent seta' beda jgawdi jeddijiet fuq il-fond in mertu, id-drittijiet fundamentali tiegħu xorta waħda ma ġewx mittiefsa;

6. Bla ħsara għal dak preliminarjament eċċepit u b'referenza għall-premessi fejn jintqal li r-rikorrent ġarrab ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jiġi eċċepit minn issa li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li "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)". Jiġi b'hekk li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ partikolari, ma jista' qatt jinsab ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

7. Safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex

tinbidel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli - li żgur mhux il-każ. Il-Kap. 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009:

(i) għandhom għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi;

(ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipprotegu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u

(iii) iżommu bilanċ bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

8. Bla ħsara għal dak sueċċpit, f'kull każ, ir-rikorrent ma jistax jinvoka l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex jilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 t'April 1987 m' għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

9. Bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrent ċertament ma jistax jilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħall-każ odjern, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom ikun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

10. Ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent jista' jitlob ukoll li jieħu lura l-post u li ma jġeddidx il-kirja jekk juri li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;

11. L-Att XXIV tal-2021 iwaqqaf ukoll il-wirt tal-kirjiet, u għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar rilokazzjoni indefinita mhumiex ġustifikati. Dan neċessarjament ifisser ukoll illi ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqha;

12. Ladarba m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, isegwi li t-talbiet konsegwenzjali tiegħu lanqas ma għandhom jintlaqgħu; .

13. Finalment, b'referenza għat-tieni talba tar-rikorrent sabiex din l-Onorabbli Qorti tordna l-iżgumbrament tal-intimat fi żmien qasir u perentorju, jingħad li anke f'każ li għall-grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, xorta waħda jibqa' l-fatt li din l-Onorabbli Qorti mhix il-forum adattat sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimat;

Rat ir-Risposta ta’ Eugenio Caruana li permezz tagħha eċċepixxa illi :

l . It-talbiet attriċi, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż, stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi ampjament spjegat hawn taħt u ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;

2. In linea preliminari, l-esponenti jeċepixxi illi huma mhuwiex il-leġittimu kontradittur fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-atturi u dana stante li l-ilment attriċi huwa wieħed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li ċertament huwa ma kkomettix;

3. In linea mas-suespost, huwa għalhekk l-Istat il-leġittimu kontradittur f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, u għalhekk 1-esponenti għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż inkorsi kontra l-attur;

4. Mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li l-parteċipazzjoni tal-esponenti fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-integrita’ tal-ġudizzju kif ukoll peress li 1-proċeduri odjerni jaffetwawh qua inkwilin tal-fond in kwistjoni, huwa m'għandux legalment jirrispondi għal kwalsiasi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-liġi applikata;

5. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, stante li huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi għall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni o meno ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti stante li l-esponenti ma jista' qatt jagħti rimedju għall-allegat leżjoni ta' dritt fundamentali li ċertament huwa ma kkommettiex, l-esponenti m'għandux jiġi kkundannat sabiex jiżgombra mill-fond in kwistjoni, fl-eventwalita’ li din 1-Onorabbli Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

6. In oltre, l-esponenti umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le u dan kif ġie ssenjalat fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Azzopardi et. vs L-Onorevoli Prim Ministru deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali kif diversiment preseduta fis-27 ta' Ġunju 2017;

7. Mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti jirrileva l-intempestivita' tal-azzjoni attriċi stante li l-atturi naqsu milli jeżawrixxu dawk ir-rimedji ordinarji għad-disposizzjoni tagħhom, b'mod partikolari dawk provduti taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi dan qiegħed jingħad partikolarment in vista tal-fatt illi r-rikorrenti intavolaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola 1-Kera ai termini tal-Att XXIV tal-Liġijiet ta' Malta fl-ismijiet Zammit John Anthony vs Caruana Eugenio et (Rikors Numru 349/2021 li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex iwettaq it-Test tal-Mezzi fuq l-intimati u f'każ li dawn jissodisfaw it-Test tal-Mezzi, r-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u f'każ li l-intimati ma jissodisfawx dan it-Test, ir-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jordna l-iżgumbrament tal-intimati;

8. In oltre u bla preġudizzju għas-suespost, jingħad illi permezz tal-Att XXIV tal-2021 intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

9. F'kull każ u mingħajr preġudizzju, l-esponenti li huwa persuna avvanzat fl-eta' u li dejjem ottempora ruħu mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxa fil-parametri tal-liġi viġenti. Fil-fatt, huwa dejjem ħallsu puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta lis-sidien u żamm il-fond relattiv f'kundizzjoni tajba;

Rat in-nota tar-rikorrent tal-21 ta' Ġunju 2022 li permezz tagħha irrinunzja għat-tieni talba tiegħu ta' żgumbrament u dan mingħajr preġudizzju għall-kumplament tal-kawża u talbiet.[1]

Rat li b'verbal tagħha tas-17 ta' Ottubru 2022 ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jistabilixxi l-valur kummerċjali u dak lokatizju tal-fond *de quo* mis-sena 1987 sal-lum u kull ħames snin.[2]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit tekniku minnha maħtur ippreżentat fl-21 ta' Novembru 2022[3] u r-risposti għad-domandi in eskussjoni.[4]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Fatti

Ir-rikorrenti wiret il-fond numru 36, ġia 33, f'Carmel Street, Sliema mingħand zitu Josephine Mallia li ġiet nieqsa fis-sena 1985 permezz tat-testment datat 19 ta' Lulju 1983.[5]

[1] Fol. 16.

[2] Fol. 39.
[3] Fol. 45.
[4] Fol. 62.
[5] Dok. JZ2 a fol. 28.

Dan il-fond ilu mikri lill-intimati Caruana minn qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Illum il-ġurnata, il-kera mħallsa hija ta' €784 fis-sena skont ftehim bejn ir-rikorrenti u l-inkwilin tal-25 ta' Marzu 2010.[6]

Il-fond in kwistjoni ġie rekwiżizzjonat fil-5 ta' Marzu 1990[7] u derikwiżizzjonat fid-9 ta' Diċembru 2002[8].

Ir-rikorrenti istitwixxa proċedura quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet John Anthony Zammit v Eugenio Caruana et (rikors numru 349/21MV) sabiex tiġi riveduta l-kera, li ġiet deċiża fit-18 ta' April 2023.[9]

Ikkunsidrat:

Irriżulta mill-atti tal-proċess illi tali fond ġie derikwiżizzjonat fis-sena 2002 u għalhekk, wara din id-data, il-kirja furzata ġiet regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux bil-Kap 125 ġialadarba l-Ordni ta' rekwiżizzjoni ma kinitx għadha fis-seħħ. Illi qabel is-sena 2002 kien hemm Ordni ta' rekwiżizzjoni u għal dan il-perjodu, kellha tiġi mħarrka l-Awtorita' tad-Djar sabiex tagħmel tajjeb għal kumpens. Ġialadarba dan ma sarx u f'dawn il-proċeduri huwa mħarrek biss l-Avukat tal-Istat għaliex il-kawża hija bbażata fuq l-Artikolu 69, il-kumpens jista' jingħata biss mis-sena ta' meta tneħħiet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni.

Titlu

[6] Dok. JZ a fol. 8.
[7] Dok. OSA 01 a fol. 76.
[8] Dok. X a fol.72.
[9] Dok Y a fol. 110.

Mid-dokumenti esebiti mir-rikorrent, jirriżulta li tassew għandu dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża u għalhekk huwa intitolat għall-kumpens. Dan sas-27 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV.2021.

It-tieni, it-tielet, ir-raba' u d-disa' eċċezzjoni tal-intimat Caruana: Mhux il-leġittimu kuntradittur, huma biss inkwilini b'kirja valida:

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

Pacta sunt servanda

L-intimat Avukat tal-Istat jeċepixxi permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu illi l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti ikkuntrattaw kirja u għalhekk għandha tiġi rispettata. Imma r-rikorrent mhux qed jipprova jwaqqa' jew ma jonorax il-ftehim lokatizzju li kien hemm; anzi qed jilmenta mill-interferenza statali li b'liġi sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tagħhom b'kundizzjoni tal-kirja mposta fuqu. Madankollu, dan il-fatt waħdu ma jġibx awtomatikament miegħu r-rinunzja tad-drittijiet tiegħu fuq il-proprjeta' tiegħu. Meta daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi, is-sidien ta' proprjetajiet fl-istess qagħda tar-rikorrent u l-awturi tagħha sabu ruħhom b'idejhom marbutin u l-unika "għażla" (jekk tista' ssejħilha hekk) li kellhom kienet li jissottomettu ruħhom għal-liġi. Madankollu, minħabba l-emendi fil-liġi, l-awturi tar-rikorrent, u r-rikorrent ma kellhom ebda rimedju taħt il-liġi ordinarja li seta' jaġevolahom fid-drittijiet tagħhom ta' sidien ħlief bil-ftuħ ta' kawża quddiem Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali proprju sabiex tiġi attakata dik l-istess liġi, kif proprju qed isir illum.

Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien.

Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.

Applikabilita' tal-Artikolu 37

Ir-rikorrent mhux qed jibbaża t-talbiet tiegħu fuq dan l-Artiklu u għalhekk is-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija bla bażi.

Żieda fil-kera u ripreża tal-fond

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tad-disa', l-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni tiegħu u l-intimat Caruana permezz tas-seba' u t-tmien eċċezzjoni tiegħu, jissottomettu li r-rikorrenti kellhom rimedju disponibbli u dan taħt il-liġi ordinarja (Art. 1531Ċ tal-Kap 16 u Art. 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. Kif filfatt ir-rikorrenti għamlu billi istitwew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. 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

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.

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,[10] 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.[11]

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.

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

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

Żgumbrament

Illi r-rikorrenti irtira t-tieni talba tiegħu għall-iżgumbrament tal-inkwilin u għalhekk it-tlettax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u l-ħames u s-sitt eċċezzjoni tal-intimat Caruana ġew sorvolati.

Likwidazzjoni tal-kumpens

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €230,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 2002 sa 2021 tela' minn €2,433 għal €8,050.

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

[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

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 tnejn u erbgħin elf ewro (€42,000). Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA
2002	2006	(€2,433 x 5) **€12,165**	(Lm14-€33 x 5) = **€165**
			2007-2009
2007	2011	(€3,334 x 5) **€16,670**	(Lm14-€33 x 3) = **€99**
			2010-2011
			(€185 x 2) = **€370**
2012	2016	(€4,567 x 5) **€22,835**	(€198 x 5) = **€990**
			2017-2019
2017	2020	(€6,257 x 4) **€25,028**	(€204 x 3) = **€612**
			2020 **€392**
2021		**€8,050**	**€392**
TOTAL		**€84,748**	**€3,020**

€84,748 - €3,020 = €81,728

€81,728- 35% = €53,123.20

€53,123.20- 20% = €42,498.56= **€42,000**

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' l-ewwel talba u iddikjara u tiddeċiedi illi l-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta bejn 2002 – 2021 għall-kirja tal-fond 36 Carmel Street Sliema proprjeta` tar-rikorrent sarrfet fi ksur fil-konfront tieghu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

(3) Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni talba billi li ġiet irtirata.

(4) Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni kkawżati minħabba l-imsemmi ksur matul il-perjodu bejn 2002 – 2021.

(5) Tilqa' r-raba' u l-ħames talba; tillikwida kumpens fis-somma ta' €42,000 bħala danni pekunarji u €500 bħala danni mhux pekunarji u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens, 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