Ksur dritt fundamentali tgawdija proprjeta`

Liġijiet tal-kera

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 10 ta' Ottubru 2023

Rikors Kost. Nru. 178/2022 GM

1 Victoria Azzopardi (KI: 642549M)

2. Anthony Azzopardi (KI: 401148M)

vs

1. Avukat tal-Istat

2. Doris Behag (KI:362165M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Victoria Azzopardi u Anthony Azzopardi li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

1. Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond ossia flat numru wieħed (l) formanti parti minn blokk flats bl-isem ta' Victoria, bin-numru uffiċjali tmienja u tletin (38) fi pjazza Damino ġewwa n-Naxxar;

2. Il-proprjetà hawn fuq imsemmija kienet inxtrat mir-rikorrenti Anthony Azzopardi u ħuh Francis Azzopardi (illum mejjet) nhar 19 ta' Novembru 1979 (Dok.A);

3. Sehem Francis Azzopardi, rigward il-proprjetà in kwistjoni, iddevolva fuq ir-rikorrenti Victoria Azzopardi permezz ta' wirt mingħand l-isess defunt Francis Azzopardi u dan skont kif jidher minn kopja tal-kawża mortis (Dok.B);

4. Dan il-fond ilu għal żmien twil miżmum b'kirja minn qabel is-sena 1995, fejn illum l-inkwilin konvenuta tħallas l-ammont ta' mija u għoxrin ewro (€120), fix-xahar, pagabbli kull xahar bil-quddiem;

5. L-inkwilin intimat iżomm il-fond b'kirja protetta taħt il-KapitoIu 69 tal-Liġijiet ta' Malta bl-operat tal-Att X tal-2009. Il-provedimenti fil-liġi li jipproteġu lill-inkwilin iċaħħdu lis-sidien rikorrenti milli jieħu lura l-pussess tal-proprjetà b'dana li huma sfurzati jibqgħu jaċċettew rilokazzjoni wara l-oħra, b'mod perpetwu u għalhekk, ir-rikorrenti ma jkunux jistgħu jieħdu l-pussess lura tal-proprjetà tagħhom u qatt ma jkunu jistgħu jgawdu ħwejjighom b'mod ħieles u dan, bi vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom;

6. Barra minn hekk, meta bl-Att X tal-2009, l-Istat Malti għolla l-kirjiet ikkontrollati, dan sar b'diskriminazzjoni kontra r-rikorrenti billi l-Istat naqas jadopera mekkaniżmu li permezz tiegħu, il-kera tiġi stabbilita skont iċ-ċirkostanzi tal-proprjetà u tas-sid. Il-kera hija baxxa ferm u ‘l bogħod minn dak li r-rikorrenti seta' jikseb matul is-snin u tista' tikseb li kieku l-liġi ma tipprevjenix dan;

7. Għalhekk, id-dispożżzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-emendi tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, li jipproteġu lill-inkwilini, joħolqu żbilanċ u nuqqas ta' proporzjonalita’ bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u d-drittijiet tal-intimat stante illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ogħla minn dak stabbilit fil-liġi. Għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti taħt Artikolu tal-Protokoll nru, I tal-Konvenzjoni Ewropea, taħt Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni kif ukoll taħt l-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

8. Ir-rikorrenti qegħdin isofru minn piż eċċessiv u inġust minħabba l-livell baxx ta' kera, l-istat ta’ inċertezza, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f’Malta u liż-żbilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin, fejn l-Istat naqas li żżomm bilanċ ġust mad-drittijiet tas-sid;

9. Id-dispożizzjonijiet ta' kontroll fuq il-kiri jinterferixxu b'mod inġustifikat ai termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet tal-bniedem u għalhekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni.

10. B'sentenza diċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet Anthony Debono et vs L-Avukat Ġenerali et, diċiża fit-8 ta' Mejju 2019, din 1-OnorabbIi Qorti ddeċidiet li Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet Kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat jħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie diċiż fil-kawża intavolta quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et diċiża fl-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2020.

11 In vista tal-każistika surreferita u diversi sentenzi oħra anke dawk tal-Qrati Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju li r-rikorrenti sofra leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjeta' kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha tillikwida kumpens pekunarju u non-pekunarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat;

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531C ta' Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti jivjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-ArtikoIu 1 u Artikolu 14 tal-Protokoll nru. l tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll fl-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, stante li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni;

2. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Artiko!u 153 IC ta' Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti jivjolaw talli ma kkreatx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. Tillikwida kull kumpens, inkluż danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha u għad-dami subiti riżultanti f'telf ta' dħul ta' kirja aktar għolja;

4. Tordna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati;

5. Tagħti kull ordni u rimedju xieraq u opportun ieħor sabiex tiġi spurġata 1-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali hawn lamentanta.

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

1. Mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, sabiex tissokta din 1-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta’ in kwistjoni. Di piu’, ir-rikorrent iridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sid tal-propjreta’ u ma jistax jinstab ksur wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021.

3. Magħdud ma' dan, ir-rikorrent lanqas ma jista' jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore llum il-ġurnata, u li għalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent irid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021.

4. F'dan il-kuntest, għandu jingħad illi qabel wieħed jistitwixi proċeduri bħal dawk odjerni, wieħed għandu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv illum il-ġurnata jeżisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021;

5. Il-kuntratt tal-kera sar mill-antekawża tar-rikorrent wara li daħal fis-seħħ il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk l-antekawża tar-rikorrent daħal għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Għalhekk ir-rikorrent huwa marbut b'dak l-istess ftiehem — pacta sunt servanda;

6. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u għandaqstant it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;

7. Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, għal fejn fir-rikors tiegħu r-rikorrent isemmi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan mhuwiex applikabbli għaliex il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares 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 minnufiħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufiħ qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)... ";*

8. F'kull każ, l-invokazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta'. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta’ bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero' dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti

ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentemet għandu jiġi mwarrab;

9. Safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. 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 u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika biex jassiġuraw 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 – li żgur mhux il-każ;

10. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 f'dak li jirrigwarda ammont fil-kera, il-pożizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dak inhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

11. Isegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m' għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' mill-aspett tal-proprozjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

12. Huwa magħruf li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonixxiet 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." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar 2017, qalet illi: "huwa patifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles ";

13. Proprju fir-rigward tal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-Att X tal-2009 dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni mal-partijiet kollha konċernati;

14. Magħdud ma' dan, u ta' importanza kbira, jiġi eċċepit li permezz tal-emendi riċenti tal-2021 (bl-Att XXIV tal-2021) ġie introdott l-artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Issa r-rikorrent ma jistax' jilmenta aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax tgħola b'mod proporzjonat, liema emendi ċertament jipprovdu għal rimedju xieraq u effettiv. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fuq is-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni fl-l ta' Jannar

tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku – bħalma wara kollox huwa fil-każ odjern. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sid bħar-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;

15. Konsegwentement, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi sabiex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, għaliex ir-rikorrent illum għandu speranza li jikseb kemm pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Għall-istess raġunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif proprju qiegħed jitlob ir-rikorrent fil-ħames talba tiegħu;

16. Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll li ġie leż ukoll id-dritt tagħhom għall-protezzjoni mid-diskriminazzjoni ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tat-Tnax-il Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

17. B'riferenza għall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, dan l-Artikolu ċertament ma japplikax għall-każ odjern. Fit-tifsira mogħtija għall-kelma "diskriminatorju", l-Artikolu 45 jirreferi għall-għoti ta' trattament differenti lil persuni attribwibbli għal kollox jew prinċipalment minħabba: ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru. Ladarba r-rikorrenti u t-trattament li qed jgħidu hu diskriminatorju b'ebda mod u manjiera ma jista' jingħad li hu marbut ma' wieħed minn dawn il-fatturi, qatt ma jista' jinstab ksur tal-ArtikoIu 45 tal-Kostituzzjoni.

18. Rigward l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfont tar-rikorrent. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma <u>s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta' twelid jew status ieħor</u>. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

19. Sabiex ir-rikorrent jista' jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, huwa jrid jipprova ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' like with like, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

20. Fl-aħħarnett, fir-rigward tat-tieni, tielet u raba' talba tar-rikors tar-rikorrenti, jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan

għaliex tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mil-liġi Maltija;

Rat li b'verbal tagħha tat-30 ta' Jannar 2023 ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jistabilixxi l-valur kummerċjali u dak lokatizju tal-fond *de quo* kull ħames snin mis-sena 1979 sas-sena 2021.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtura ppreżentat fl-14 ta' Marzu 2023.[2]

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Fatti

Ir-raġel tar-rikorrenti Victoria Azzopardi kien xtara flimkien ma ħuħ ir-rikorrent l-ieħor Anthony Azzopardi l-appartament numru 1 formanti parti minn blokk flats bin-numru uffiċjali 38, bl-isem Victoria, fi Pjazza Darnino, in-Naxxar permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri datat 13 ta' Novembru 1979[3]. Ir-raġel tar-rikorrenti Victoria Azzopardi ġie nieqes fit-22 ta' Settembru 2009 u l-wirt tiegħu ddevola fuqha u dan skont id-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-4 ta' Novembru 2010 fl-atti tan-Nutar Dr Reuben Debono.[4]

Il-fond ilu mikri għal snin twal, qabel Ġunju 1995. Illum il-ġurnata tirrisjedi biss Doris Behag b'kera annwu ta' €1,440. Permezz ta' sentenza deċiża mill-Bord li jirregola l-Kera tal-21 ta' Ġunju 2022 il-kera mis-sena 2022 ġiet awmentata għal €1,500 fis-sena fil-waqt li l-kera terġa' tibda togħla b'1.5% mis-sena 2023 għal

[1] Fol 34
[2] Fol 88
[3] Dok A a fol 5
[4] Dok B a fol 7

€1,850 fis-sena u tibqa' sejra hekk għas-sena 2024 u mis-sena 2025 l'quddiem titla' b'1.8% għal €2,250 fis-sena.[5]

Titlu

Mid-dokumenti esibiti jidher ċar illi r-rikorrenti għandhom titlu validu fuq il-proprjeta' in kwistjoni.

Jgħodd ukoll il-perjodu rilevanti li matulu l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu proprjetarji tal-fond *de quo* u dan skont is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali **Nutar Dottor Pierre Cassar v Avukat tal-Istat** tal-4 ta' Mejju 2022. Dan sa mhux qabel it-30 ta' April 1987 meta daħal fis-seħħ il-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u 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.

L-ewwel, it-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames eċċezzjoni tal-intimata Behag: mhix il-leġittima kuntradittriċi, hija biss inkwilina b'kirja valida; dejjem aderixxiet mal-liġi:

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 tar-raba' u l-erbatax-il eċċezzjoni tiegħu, jissottometti li r-rikorrenti kellhom rimedju disponibbli u dan taħt il-liġi ordinarja

[5] Dok VA1 a fol 56

(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. 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.

Pacta sunt servanda

L-intimat Avukat tal-Istat jeċepixxi permezz tal-ħames eċċezzjoni tiegħu, illi l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti ikkuntrattaw kirja u għalhekk għandha tiġi rispettata. Imma r-rikorrenti mhux qed jipprovaw iwaqqgħu jew ma jonorawx il-ftehim lokatizzju li kien hemm; anzi qed jilmentaw mill-interferenza statali li b'liġi sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tagħhom b'kundizzjoni tal-kirja mposta fuqhom. Madankollu, dan il-fatt waħdu ma jġibx awtomatikament miegħu r-rinunzja tad-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta' tagħhom. Meta daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi, is-sidien ta' proprjetajiet fl-istess qagħda tar-rikorrenti

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-rikorrenti, u r-rikorrenti 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-Art. 37 tal-Kostituzzjoni

Sewwa jeċepixxi l-Avukat tal-Istat fis-seba' eċċezzjoni tiegħu li l-Kap 69 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 riċentissima **Martinelli v Avukat Generali**[6] 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."

[6] Lilian Martinelli v Avukat Ġenerali 23.11.2020

L-għaxar eċċezzjoni tal-intimati Caruana u 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.

Indħil permessibbli bħala miżura soċjali

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi in kwistjoni hi valida għaliex hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Filwaqt li dan huwa minnu, il-liġi tibqa' soġġetta għall-prinċipju tal-proporzjonalita`. Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.
(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.
(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

M'hemmx dubju li l-liġi *de quo* tissodisfa l-ewwel żewġ elementi. Mhux l-istess iżda jista' jingħad dwar it-tielet element.

Bilanċ bejn tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku:

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."

Għalhekk il-Protokoll jawtorizza ndħil fit-tgawdija tal-proprjeta` fl-interess pubbliku. Iżda safejn jista' jasal dan l-indħil? Fejn jitqiegħed is-sinjal l-aħmar? Il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku. Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv,[7] billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita` tal-indħil tal-Istat fil-liberta` tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji la tkun arbitrarja u l-anqas imprevedibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[8]

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.

---

[7] James & Others, Amato Gauci v. Malta.
[8] Immobiliare Saffi v Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151; Attard & Zammit Cassar v Malta, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015.

Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid li:

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

Mhux kull trattament differenzjali jammonta għal ksur tal-Art. 14; dan l-artiklu m'għandux eżistenza indipendenti; il-ksur irid ikun relatat ma' xi wieħed mid-drittijiet fundamentali sostantivi l-oħrajn elenkati fil-Konvenzjoni.[9] Fi kwalunkwe każ il-fattispeċje tal-każ kif esposti mir-rikorrent ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda wieħed mir-raġunijiet ikkontemplati fl-Art. 14. Barra minn hekk, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (*in pari condizione*).[10] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid[11]. Kieku kien hekk, naslu għall-assurdita` li l-ebda liġi ma tkun tista' tiġi mibdula. Ir-rikorrent ġie ttrattat l-istess bħal sidien oħrajn li krew qabel il-1995.

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

> "The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those

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

provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic vs Austria, 27 March 1988).

The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory.

-omissis-

The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies.

The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."

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

Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

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

"F'dan l-Artiklu, il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru ..."

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

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

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

Artiklu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropeja

Fit-tieni talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu 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-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.[12]

[12] 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

Likwidazzjoni tal-kumpens

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €155,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sa 2021 tela' minn €598 għal €4,650.

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[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:

> Din il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza John Pace v. Avukat tal-Istat et tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju.[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

[13] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA - JZM
[14] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – QK

għal sbatax-il elf ewro (€17,000) li għandu jinqasam ugwalment bejn ir-rikorrenti. Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU		KERA MĦALLSA	
1987	1988	(€598 x 2)	**€1,196**	(€791.88[15] x 2) =	**€1,583.76**
1989	1993	(€789 x 5)	**€3,945**	(€791.88 x 5) =	**€3,959.40**
1994	1998	(€1,041 x 5)	**€5,205**	(€791.88 x 5) =	**€3,959.40**
1999	2003	(€1,373 x 5)	**€6,865**	(€791.88 x 5) =	**€3,959.40**
2004	2008	(€1,812 x 5)	**€9,060**	(€791.88 x 5) =	**€3,959.40**
2009	2013	(€2,391 x 5)	**€11,955**	(€791.88 x 5) =	**€3,959.40**
2014	2018	(€3,154 x 5)	**€15,770**	(€1,440[16] x 5) =	**€7,200**
2019	2020	(€3,938 x 2)	**€7,876**	(€1,440 x 2) =	**€2,880**
2021			**€4,650**		**€1,440**
TOTAL			**€66,522**		**€32,900.76**

€66,522 - €32,900.76 = €33,621.24

€33,621.24 - 35% = €21,853.81

€21,853.81 - 20% = €17,483.04 - **€17,000**

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 li għandha tinqasam ugwalment bejn ir-rikorrenti.

[15] Skont ċedoli ta' depożitu a fol 108

[16] €120 fix-xahar.

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 billi ssib ksur tal-Artikolu 1 tal-Protokoll numru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021 mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, mill-Art. 1531C tal-Kodiċi Ċivili u l-emendi tal-Att X tal-2009.

(3) Tilqa' t-tieni talba billi ssib lill-Avukat tal-Istat responsabbli għall-istess ksur.

(4) Tilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba billi tillikwida kumpens fis-somma ta' sbatax-il elf ewro (€17,000) bħala danni pekunarji u €500 bħala danni mhux pekunarji li għandha tinqasam ugwalment bejn ir-rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas 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