- liġijiet tal-kera

- ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta'

– kirja kummerċjali

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 10 ta' Ottubru 2023

Rikors Kost. Nru. 298/2022 GM

Carmelo Borg (K.I. nru. 894551(M))

vs

1. L-Avukat tal-lstat u

2. John Gregory Limited (C 3950)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Carmelo Borg li permezz tiegħu wara li ppremetta illi :

1. Ir-rikorrenti huwa s-sid tal-fond ossija l-garaxx (maħżen) bla numru uffiċjali, li jismu 'Saint Joseph', liema garaxx mhux uffiċjalment huwa mmarkat bin-numru wieħed (1), ġewwa Triq it-Tajjar, l-Imsida, li mir-riħ Nofsinhar jikkonfina mal-imsemmija Triq it-Tajjar, mill-Punent ma' Triq Sciortino u mil-Lvant ma' garaxx li jismu 'Dear'. Il-fond ipprevala lir-rikorrenti Borg bis-saħħa ta' qasma magħmula fl-

atti tan-Nutar Louisa Vella Bardon, fit-tmienja u għoxrin jum t'April tal-elfejn u ħmistax (28/04/2015) (Dok. 'A').

2. Il-garaxx in kwistjoni huwa provenjenti mill-wirt ta' missier ir-rikorrenti - Luigi Borg. Luigi Borg kien xtara dan il-garaxx bis-saħħa t'att ta' bejgħ- u xiri, fl-atti tan-Nutar John Micallef, fit-tieni jum ta' Ġunju, elf disa' mija wieħed u tmenin (02/06/1981).

3. Dan il-fond ilu għal żmien twil miżmum b'kirja kummerċjali mill-intimata John Gregory Limited. Fil-fatt din 1-inkwilina żammet u żżomm il-fond b'kirja protetta taħt il-liġijiet antiki tal-kera kummerċjali. Is-sid rikorrenti jirċievi kera ta' mitejn tmienja u sittin ewro, erbgħa u tmenin ċenteżmu (EUR268.84) fis-sena.

4. Bit-tħaddim tal-artikoli 3, 9 u 12 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet Maltin, is-sid rikorrenti qiegħed jiġi imġiegħel mingħajr il-volunta' tiegħu illi jibqa' taħt il-madmad ta' din il-kera antika sena wara sena.

5. Terga' u tgħid, is-sid rikorrenti l-anqas jista' jgħolli l-kera anke b'valur li jkun ġust skont is-suq miftuħ ta' dawn it-tip ta' kirjiet, ħlief bit-tħaddim tal-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili ta' Malta, bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009. Dan 1-awment fil-kera, pero', ma jagħmilx għajb lill-proporzjon li jrid jinżamm bejn il-jeddijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina. Awmentata kemm hi awmentata, il-kirja kummerċjali xorta waħda baqgħet għal snin twal ikkontrollata biss mil-leġislatur (u hekk għadha sal-lum), illi ma ħax ħsieb jilleġisla awmenti li tal-inqas iqarrbu l-valur tal-kirjiet kummerċjali, eżistenti mal-medda taż-żmien; dan waħdu jkasbar il-jeddijiet fundamentali li s-sid għandu ikollu fuq ħwejġu.

6. Minkejja li l-Att X tal-2009 ħoloq tmiem għal kirjiet kummerċjali (li skont il-liġi għandhom jiskadu minn hawn u sitt snin oħra[1]) dan l-intervent ma laħaqx il-bilanċ li huwa kkamandat mil-liġijiet u mill-ġurisprudenza dwar il-ħaqq tal-jeddijiet tal-bniedem. Tant hu hekk li għal deċenji sħaħ (u s'issa jidher li dawn sejrin jibqgħu hekk sal-2028) is-sidien (bhar-rikorrenti) tħallew fl-limbu leġislattiv, fejn iċ-ċans li jieħdu lura l-pussess ħieles ta' ħwejjiġhom, mingħajr it-toqol tal-kirjiet l-antiki huwa biss dipendenti minn l-aġir u r-rieda tal-inkwilini tagħhom.

7. Għalhekk, sal-lum il-liġijiet antiki tal-kiri kummerċjali għadhom ikasbru l-jeddijiet tas-sidien, fosthom allura tar-rikorrenti. Hemm ksur tal-jeddijiet imnisslin sija mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u sija mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni Maltija.

8. Rassenja ta' sentenzi sija dawk tal-Qrati Maltin u sija dawk tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, irrikonoxxew li l-Istat fl-interess tal-poplu tiegħu għandu jkollu marġini ta' diskrezzjoni f'dak li huwa jilleġisla. Pero' dawn is-sentenzi għarfu ukoll li s-sidien, bhar-rikorrenti odjen qiegħdin jerfgħu fuqhom toqol eċċessiv, f'dan il-każ, (li tarġa u tgħid mhux kwistjoni ta' housing soċjali) għal benefiċċju t'intrapriża privata kummerċjali. Uħud minn dawn is-sentenzi, fil-fatt, spiċċaw biex neħħew il-protezzjoni li l-inkwilini kienu qiegħdin igawdu taħt dawn il-liġijiet.

9. Jingħad ukoll li ma jeżisti l-ebda rimedju ordinarju li jagħti soluzzjoni effettiva għat-tkasbir ta' dawn il-jeddijiet u għalhekk l-unika għażla tar-rikorrenti kien illi jiftaħ dawn il-proċeduri.

Talab lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi b'konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet Maltin, senjatament l-artikoli 3, 9, u 12, kif ukoll l-artikoli 1531D u 15311 tal-Kodiċi Ċivili, qiegħdin ikasbru u jiskru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija ta' ħwejġu ossia għat-tgawdija tal-garaxx (maħżen) bla numru uffiċjali, li jismu 'Saint Joseph', liema garaxx mhux uffiċjalment huwa mmarkat bin-numru wieħed (1), ġewwa Triq it-Tajjar, l-Imsida, kif sanċiti mill-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni Maltija, u/jew mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Tillikwida, tiffissa u tordna li jitħallas kumpens xieraq (sija pekunjarju u sija mhux pekunjarju) għas-snin kollha li r-rikorrenti bata u qiegħed ibati t-tiġrib tad-drittijiet tiegħu.

3. Tagħti dawk l-ordnijiet kollha li din il-Qorti tqis xierqa skont iddispożizzjoni tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni Maltija, sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tal-jeddijiet li ġew imkasbra tar-rikorrenti Borg, fosthom billi tiddikjara li s-soċjeta’ John Gregory Limited, ma tistax tibqa' tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet imsemmija tal-Kapitolu 69 u tal-Kodiċi Ċivili ta' Malta, sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond ossija l-garaxx (maħżen) bla numru uffiċjali, li jismu 'Saint Joseph', liema garaxx mhux uffiċjalment huwa mmarkat bin-numru wieħed (1), ġewwa Triq it-Tajjar, l-Imsida.

4. Tagħti dawk ir-rimedji l-oħra li huma meqjusa xierqa.

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

1. Din it-tweġiba qiegħda ssir b'ħarsien tad-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar is-16 ta' Ġunju 2022, li ġie nnotifikat lilu flimkien mar-rikors promotur nhar is-26 ta' Settembru 2022, bi żmien għoxrin (20) jum għar-risposta;

2. In suċċint, ir-rikorrent jgħid li huwa qiegħed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-fond kummerċjali St. Joseph, 1, Triq it-Tajjar, l-Imsida li huwa mikri lis-soċjeta’ intimate John Gregory Limited. Ir-rikorrent jallega illi l-artikoli 3, 9 u 12 ta’ Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini', l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikoli 1531D u 1531I tal-Kodiċi Civili', l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jivvjolaw id-drittijiet tiegħu, kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjonita' Malta u/jew fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;

3. L-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jirrispingi din l-allegazzjoni u l-pretensjonijiet marbutin magħha stante illi tali allegazzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt. Fil-frattemp, qiegħed iressaq dawn l-eċċezzjonijiet li ġejjin b'rabta mal-ilment sopraċitat;

4. Preliminarjament ir-rikorrent għandu jippreżenta prova ta' kif il-fond in kwistjoni ġie akkwistat mill-antekawża tiegħu, u prova li tali kirja hija verament irregolata bil-Kap 69 u bl-artikoli 1531D u 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Ir-rikorrent qiegħed jilmenta minn allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali "kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeia (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġjiet ta' Malta)". Safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva illi skont l-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-propjeta' fl-interess pubbliku. L-iskop ta' din il-liġi għandu għan leġittimu u fl-interess pubbliku għax il-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali tas-siġura l-vijabbilita' ekonomika ta' ntrapriżi kummerċjali, u tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema li jaħdmu fi ħdana. L-esponent jirrileva wkoll li skont l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta ladarba l-ilment jirreferi allegatament għal ksur tal-Ewwel Protokoll fuq imsemmi, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien antecedente t-30 t'April 1987;

6. A tenur tal-artikoli 1531D u 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta kirjiet ta' din ix-xorta mhumiex għal dejjem, imma huwa maħsub biex fl-2028 jitterminaw ipso jure. Illi l-esponent jirrileva illi dawn l-artikoli semmai huma favorevoli għar-rikorrent għax filwaqt li jirrispettaw il-volonta' tal-kontrajenti, jistabilixxu d-data tat-terrninazzjoni ta' kera ta' fond kummerċjali. Inoltre, l-rniżura prospettata fl-artikoli surreferiti, cioe' li tiġi stabbilita data meta kirjiet kummerċjali bħal dik odjerna jiskadu ipso jure hi proporzjonata meta wiehed iqis mhux biss l-interessi tas-sidien iżda wkoll l-interessi tan-negozjant u l-bżonnijiet ta' kwalunkwe negozju li jkun jista' jippjana fit-tul;

7. Di piu', l-esponent ma jistax jinżamm responsabbli għad-deċiżjonijiet liberalment mittieħda mill-antekawża tar-rikorrent. Kienet l-għażla libera tal-antekawża li tissolluka l-fond in kwistjoni;

8. Fl-ewwel talba r-rikorrent qiegħed jalludi għal vjolazzjoni taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. L-esponent jirrileva illi fil-każ inezami ma jokkorux l-estremi ta' dan il-provvediment. Hawn non si tratta ta' teħid forzuż tal-fond de quo jew ta' jedd fuqu, iżda limitazzjoni ta' l-użu tal-istess proprjeta' mis-sid. Ir-rikorrent għad għandu investiment fil-proprjeta' de quo tant llli fl-2028 meta l-kirja tittermina ipso jure, ser jipprendi l-pussess tal-fond, u għaldaqstant ma jistax jilmenta li ġie żvestit mid-drittijiet tiegħu ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

9. Inoltre sakemm ir-rikorrent qiegħed jattaka t-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġjiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, t-talba tar-rikorrent hija rreċevibli fit-termini tal-artikolu 47 (9) tal-istess Kostituzzjoni stsnte illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat u kien fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962. Di piu', l-artikolu 37(2)(f) jipprovdi illi 'ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li

tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' - bħala inċidentali għal kirja'. Għaldaqstant il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistax ikun soġġett għall-appllkazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

10. Fid-dawl ta' dan kollu u tal-pre-citati l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tad-Bniedem, l-Artikoli 1531D u 1531I tal-Kap 16 u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent isostni li l-provedimenti promulgate fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fil-Kodici Ċivili ma humiex leżivi għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, u li t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.

.

Rat ir-Risposta tas-soċjeta' John Gregory Limited (C 3950) li permezz tagħha eċċepiet illi :

1. Preliminarjament, is-soċjeta' intimata m'hijiex u ma tistax titqies bħala leġittima kuntradittriċi għat-talbiet tar-rikorrent stante li hija ma kellha l-ebda sehem attiv jew passiv fil-promulgazzjoni tal-liġijiet li qegħdin jiġu attakkati.

2. Preliminarjament ukoll, l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għal dak li jikkonċerna t-talbiet tar-rikorrent fejn dawn jattakkaw it-tħaddim tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X 2009 li wkoll emenda l-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, stante dawn huma milquta bl-applikazzjoni tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

3. Preliminarjament ukoll safejn ir-rikorrent jibbaza t-talbiet tiegħu fuq l- Artikolu 37 tal-Kostituzzioni ta' Malta, dawn huma wkoll milquta bit-tħaddim tal-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

4. Ppreliminarjament ukoll, ir-rikorrent ma jistax jibbaża t-talbiet tiegħu fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta stante li effetivament ir-rikorrent ma jistax jitkellem dwar teħid forzuż tal-proprjeta' inkwistjoni iżda semmai sempliċi kontroll ta' użu u anzi bl-emendi li qegħdin jiġu attakkati s-sitwazzjoni ammeljorat ruħha favur ir-rikorrent.

5. Mingħajr preġudizzju u issa fil-mertu, għal dak li jikkonċerna l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jingħad li ma hemm l-ebda vjolazzioni stante li l-Istat għandu marġini wiesgħa sabiex jilleġisla dwar l-użu u kontroll ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali.

6. It-talbiet tar-rikors promotur, inkwantu huma diretti kontra s-soċjeta' esponenti, għandhom wkoll jiġu respinti bl-ispejjeż kontra r-rikorrent billi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li s-soċjeta' esponenti qed tgawdi l-fond inkwistjoni b'titolu validu ta' kera u t-talbiet tar-rikorrent ma jistgħu qatt jiġu akkolti fil-konfront tas-soċjeta' esponenti;

7. Is-soċjeta' esponenti qed tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-proprjeta' de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permess skont il-Liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita skont

l-istess Liġi u għalhekk mhux qed jippreġudikaw d-drittijiet tar-rikorrent. Oltre dan permezz tal-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkanizmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied billi jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-valur Kummerċjali tal-Proprjeta' kif jista' jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dhul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.

8. Mingħajr preġudizzju għas-suespost ir-rikorrent baqa' jaċċetta l-ħlas tal-kera mingħand is-socjeta' esponenti.

9. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent - fatt li qed jiġi kontestat - fl-umili fehema tas-soċjeta' esponenti fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti.

Rat li b'verbal tagħha tas-6 ta' Ottubru 2022 ħatret lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tistabilixxi l-valur kummerċjali kif ukoll lokatizzju tal-fond *de quo* b'intervalli ta' ħames snin mill-1987 sal-2022.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fil-5 ta' Diċembru 2022[2].

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-intimati.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Fatti

Il-fond ossia garaxx (maħżen) bla numru uffiċjali li jismu *Saint Joseph*, bin-numru (mhux uffiċjali) 1 Triq it-Tajjar, Imsida, ġie assenjat lir-rikorrenti permezz

[1] Fol.24.
[2] Fol 39

ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 28 t'April 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Louisa Vella Bardon[3] li huwa provenjenti mill-wirt ta' missieru. Missier ir-rikorrenti kien xtara dan il-maħżen bis-saħħa ta' att tat-2 ta' Ġunju 1981 fl-atti tan-Nutar John Micallef.

Mill-irċevuti preżentati jidher illi dan il-fond ilu mikri sa minn qabel is-sena 1987 b'kirja kummerċjali lill-intimata John Gregory Limited. Il-kera mħallsa hija ta' €268.84 fis-sena.

Titlu

Id-dokumenti esibiti mir-rikorrent, juru li tassew għandu dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża.

Perjodu rilevanti

Jifforma ukoll parti mill-perjodu rilevanti dak 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.

Għaldaqstant, il-kumpens li huwa ntitolat għalih ir-rikorrent huwa ta' wieħed minn sitta (1/6) mis-sena 1987 sas-sena 2014 bħala eredi flimkien mal-ħames

[3] Dok A a fol 5

ħutu l-oħra. Mis-sena li sar il-kuntratt ta' diviżjoni, u ċjoe' s-sena 2015 sas-sena 2021 huwa intitolat għal kumpens sħiħ.

L-ewwel, is-sitt u parti mis-seba' eċċezzjoni tal-intimata soċjeta' John Gregory Limited: mhix il-leġittimu kuntradittriċi

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 tas-seba' eċċezzjoni tiegħu illi l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti ikkuntrattaw kirja u għalhekk għandha tiġi rispettata. Imma r-rikorrenti 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' tagħha. Meta daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi, is-sidien ta' proprjetajiet fl-istess qagħda tar-rikorrenti u l-awturi tiegħu 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 fid-disa' eċċezzjoni tiegħu u l-intimata' fit-tielet eċċezzjoni tagħha li

- L-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax f'għadd ta' ċirkostanzi msemmija fis-subartiklu (2) tiegħu, fosthom li l-ebda ħaġa f'dan l-Artiklu m'għandha tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta` li sseħħ fil-kuntest ta' kirja (Art.37(2)(f)).

-Il-Kap 69, Kap 16 u Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta huma protetti 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 Ġenerali 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)". Għalhekk l-Avukat tal-Istat sewwa qal illi l-Kap 69 kif emendat, ma jintlaqax bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni.

It-tmien eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u r-raba' eċċezzjoni tas-soċjeta' intimata; 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.

Is-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u parti mis-seba' eċċezzjoni tas-soċjeta' konvenuta: sproporzjon fil-kera; ripreża tal-fond fil-futur qarib:

L-Avukat tal-Istat jeċepixxi li r-rikorrenti għandha rimedju disponibbli taħt il-liġi ordinarja (Art. 1531D u 1531I tal-Kap 16) li jiffakoltizzaw li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014, tiżdied bil-5% kull sena u li l-kera in kwistjoni mhix għal dejjem iżda hija maħsuba li tintemm fl-2028. Tabilħaqq tajjeb jew ħażin dawn l-artikli jippruvaw joħolqu bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja. Il-konvenut jeċċepixxi li r-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tqis li jkun ta' siwi li tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Grech et v. It-Tabib Prinċipali tal-Gvern (Saħħa Pubblika) et**[4], fejn ġew stabbiliti s-segwenti prinċipji:

> "Illi kif ingħad għadd ta' drabi, l-eżistenza ta' rimedju ieħor lill-parti li tressaq azzjoni ta' allegat ksur ta' jedd fondamentali taħt il-Kostituzzjoni jew taħt il-Konvenzjoni għandha tirriżulta lill-Qorti bħala stat ta' fatt attwali u oġġettiv, u d-diskrezzjoni li tista' twettaq il-Qorti biex ma teżerċitax is-setgħat tagħha 'jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel' minħabba l-eżistenza ta' rimedju ieħor hija deċiżjoni fuq tali stat ta' fatt. Kemm hu hekk, huwa biss meta jew jekk jirriżulta lill-Qorti bħala fatt li (kien) jeżisti rimedju ieħor effettiv lir-rikorrent li l-Qorti tista' tiddelibera jekk għandhiex twarrab milli teżerċita s-setgħat tagħha li tisma' l-ilment imressaq quddiemha.18 F'każ li ma jirriżultax li kien hemm rimedju ieħor xieraq, il-Qorti trid tieħu konjizzjoni tal-ilment, u f'każ li kien hemm rimedju ieħor, il-Qorti xorta waħda jibqagħlha s-setgħa li tiddeċiedi li ma ċċedix l-eżerċizzju tas-setgħa tagħha."
>
> "Illi ma jrid bl-ebda mod jintesa li d-diskrezzjoni li l-Qorti għandha f'dan ir-rigward trid titwettaq b'mod korrett u mmirata lejn l-iskop li l-leġislatur

[4] P.A.(JRM)15.04.2014.

ried li jilħaq biha: jiġifieri, li filwaqt li ma jitħallewx li jsiru kawżi kostituzzjonali bla bżonn, min-naħa l-oħra ma jiġrix li, minħabba tħaddim 'liberali' tad-diskrezzjoni, persuna tinżamm milli tmexxi 'l quddiem azzjoni bħal din meta jkun jidher li l-każ huwa wieħed serju li jimplika t-telf jew tnaqqir ta' jedd fondamentali għal dik il-persuna (enfasi tal-Qorti). Kif ingħad b'għaqal f'dan ir-rigward, din id-diskrezzjoni għandha dejjem tiġi użata fl-aħjar interess tal-amministrazzjoni tal-ġustizzja biex, min-naħa l-waħda, il-Qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jsibux ma' wiċċhom kawżi li messhom jew setgħu tressqu quddiem Qrati oħrajn kompetenti jew li dwarhom messhom jew setgħu jfittxu rimedji oħrajn effettivi, u biex, min-naħa l-oħra, persuna ma tiġix imċaħħda mirrimedji li għandha jedd tfittex taħt il-Kostituzzjoni jew taħt il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta[5] lil min ġenwinament ifittex rimedju kostituzzjonali."[6]

L-ilment ewlieni tar-rikorrenti hu li l-mod kif l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qed jammonta għal ksur tal-jeddijiet ta' proprjetà tagħhom, kif protetti bl-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u kien għalhekk li huma istitwixxew il-proċeduri odjerni. Ċertament li jekk il-ħsieb tal-intimat kien li dawn l-Artikli jistgħu jagħmlu tajjeb għad-disproporzjon tal-kera, dan mhuwiex korrett. F'dan il-każ ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li bil-liġijiet viġenti l-kera li huma setgħu jitolbu mingħand l-intimati qatt ma setgħet tkun waħda li tikkompara mal-prezzijiet tal-kera fis-suq ħieles.

Din l-eċċezzjoni għalhekk sejra tiġi miċħuda.

Marġini t'apprezzament wiesa' mogħti lill-Istat biex jilleġiżla sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali.

Huwa minnu li l-Konvenzjoni tagħti marġini t'apprezzament wiesa' lill-Istati Membri biex jilleġiżlaw sabiex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` skont l-interess

[5] Kost. 27.2.2003 fil-kawża fl-ismijiet John Sammut v Awtorità tal-Ippjanar.
[6] Kost. 31.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet Mediterranean Film Studios Limited v Korporazzjoni għall-Iżvilupp ta' Malta.

ġenerali, iżda huwa daqstant ieħor stabbilit li dan l-eżerċizzju jrid isir b'mod proporzjonali. L-isproporzjon f'dan il-każ huwa lampanti.

Ir-rikorrenti ressqet kontestazzjoni fir-rigward tal-element tal-leġittimita' tal-interferenza, u argumentat illi f'dan il-każ diffiċli jingħad illi l-interferenza fid-dritt tagħhom hija fl-interess ġenerali peress illi kirja m'hijiex waħda residenzjali iżda hija kummerċjali.

Fuq l-element tal-interess ġenerali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta, illi huwa stabbilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna.[7]

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiegħsa f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli.[8] Detto dan, din is-diskrezzjoni m'hijiex waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[9]

Jidher mill-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja illi l-interess ġenerali ma jeħtieġ li jkun wieħed relattiv għall-akkomodazzjoni soċjali; l-għan jista' jkun wieħed soċjali, ekonomiku, jew xi għan ieħor li jista' talvolta jiġi meqjus bħala wieħed fl-interess pubbliku anke jekk il-kommunita' in ġenerali ma jkollhiex użu jew

---

[7] Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et - PA 11.05.2017. Ara wkoll Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet- Kost 10.10.2003

[8] A. Grgić et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017), 14.

[9] AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et (Kost 31/01/2014).

tgawdija diretta tal-proprjeta in kwistjoni,[10] u wkoll għal protezzjoni tal-morali.[11] Fir-rigward tal-leġislazzjoni mmirata lejn il-protezzjoni t'intrapriżi kummerċjali intqal illi:

> *rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest*.[12]

Għalkemm l-interferenza fid-dritt tal-proprjeta' tar-rikorrenti f'dan il-każ ma kienx għal skopijiet t'għajnuna soċjali jew t'akkomodazzjoni residenzjali, il-Qorti tqis illi xorta waħda l-għan tal-liġi kien wieħed leġittimu fl-interess ġenerali, sabiex jgħin lill-intrapriżi kummerċjali u konsegwentement l-ekonomija tal-pajjiż in ġenerali.[13] Il-Qorti tqis illi l-leġislatur għaraf pero' li aktar ma jmur iż-żmien, anqas m'għad hemm bżonn ta' din il-protezzjoni mogħtija lil intrapiżi kummerċjali tant illi permezz tal-Att X tal-2009 introduċa emendi li għandhom l-iskop li jtemmu l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali. Illi ċioe' nonostante, il-fatt illi l-interess pubbliku m'huwiex immirat lejn l-assiġurar t'akkomodazzjoni residenzjali u l-prevenzjoni ta' *homelessness* huwa wieħed relevanti għal likwidazzjoni tal-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti jekk jinstab illi huwa minnu illi sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali indikati minnhom.[14]

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-attur piż sproporzjonat u eċċessiv għal diversi snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali ma' l-interess tiegħu.

[10] James and Others vs The United Kingdom (QEDB 21/02/2986); Scotts of Greenock Ltd and Lithgows Ltd vs The United Kingdom, (KEDB 17/12/1987) 104.
[11] Handyside vs the United Kingdom (EDB 7/12/1976) 62 – 63.
[12] G. vs Austra (KEDB 7/06/1990)
[13] Ara f'dan is-sens Zammit and Attard Cassar vs Malta (QEDB 30/07/2015) 56: "As to the legitimate aim pursued, the Government submitted that the measure, as applied to commercial premises, aimed to protect the stability of businesses and the public services such businesses provided. The measure was also aimed at protecting the employment of those persons who depended on the activity of those businesses and safeguarded against property owners taking advantage of the economic activity of a tenant. The Court observes that the Commission has previously accepted that rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was in the general interest (see G vs Austria no. 12484/86, Com. Dec. 7 June 1990). Similarly, the Court can accept that, in principle, the overall measure, which also applied to commercial premises, may be considered as being in the general interest."
[14] Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Generali et (PA 28/05/2019); Edward Zammit Maempel and Cynthia Zammit Maempel vs Malta (QEDB 15/01/2019); Marshall and others vs Malta (QEDB 11/02/2020).

Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

Il-Qorti ssib ksur t'Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Għalkemm l-Istat Malti ħa miżuri taħt il-liġijiet tal-kera msemmija huma legali u meħtieġa għall-interess pubbliku, b'danakollu jiksru l-prinċipju tal-proporzjonalita`.

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-attur kif sanċiti mill-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropeja, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji.

Żgumbrament

lI-Qorti tqis ukoll li t-tielet talba attriċi, u ċjoè li jiġi dikjarat li s-soċjeta' konvenuta m'għandhiex tibqa' tgawdi l-protezzjoni tal-liġi impunjata ma għandhiex tiġi milqugħa f'dawn il-proċeduri, tenut kont id-dħul fis-seħħ tal-emendi fil-Kap. 16 bl-Att X tal-2009, salv kull dritt ieħor riservat spettanti lill-attur.

Għalhekk din it-talba tar-rikorrent mhix ser tintlaqa'.

Likwidazzjoni ta' kumpens

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed jirċievi mingħand l-intimata jista' jitqies li hu rriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li

r-rikorrenti potenzjalment jista' jirċievi li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà.

Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond de quo huwa ta' €63,000. Skont kif irrelata l-perit tekniku, filwaqt li l-valur lokatizzju mill-2003 sal-2020 tela' minn €13,920 sa €19,620.

Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal sbatax-il elf ewro (€17,000). Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA
1987	1991	(€1,792 x 5) **€8,960**	(€99[15] x 5) = **€495**
1992	1996	(€1,958 x 5) **€9,790**	(€99 x 5) = **€495**
1997	2001	(€2,333 x 5) **€11,665**	(€99 x 5) = **€495**
2002	2006	(€2,627 x 5) **€13,135**	(€99 x 5) = **€495**
2007	2011	(€2,932 x 5) **€14,660**	(€99 x 5) = **€495**
2012	2016	(€3,333 x 5) **€16,665**	(€268.84 x 5) = **€1,344.20**
2017	2021	(€3,496 x 5) **€17,480**	(€268.84 x 5) = **€1,344.20**
TOTAL		**€92,355**	**€5,163.40**

<u>1987 -2014</u>

€68,209 - €3,281.52 = €64,927.48

€64,927.48- 35% = €42,202.86

€42,202.86- 20% = €33,762.30/6 = €5,627.05

<u>2015 -2021</u>

[15] Lm42.50 – Fol 65 et seq

€24,146 - €1,881.88 = €22,264.12

€22,264.12- 35% = €14,471.68

€14,471.68- 20% = €11,577.34 + €5,627.05 = €17,204.39 – **€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 biex jagħmlu tajjeb għall-frustrazzjoni u l-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti.

Decide

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa l-ewwel talba u tiddikjara illi b'konsegwenza tat-tħaddim tal-Kap 69 u Artikli 1531D u 1531I tal-Kodiċi Ċivili, inkisru l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti rigward it-tgawdija tal-fond bla numru uffiċjali bl-isem *Saint Joseph* Triq it-Tajjar, l-Imsida, kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Ptotokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dan għall-perjodu bejn is-sena 1987 - 2021.

(3) Tilqa' t-tieni, it-tielet u r-raba' talba fis-sens biss illi tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrent u tikkundannah iħallas is-somma ta' €17,000 f'danni pekunjarji u €500 f'danni mhux pekunjarji bl-imgħaxijiet legali tat-8% mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż a kariġu tal-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA