QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 02 ta' April, 2025

Rikors Guramentat Nru: 534/2022 AF

Anthony Mifsud u martu Carmen Mifsud

vs

Avukat tal-Istat

u

Anthony Meilak u martu Emanuela Meilak

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tar-rikorrenti Anthony Mifsud u martu Carmen Mifsud, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond 10, Alley 1, Triq Pinto, Qormi.

Il-fond jinsab mikri lill-intimati konjugi Meilak versu l-kera attwali ta' €174 fis-sena. Il-kirja hija wahda hekk imsejha protetta ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Skond il-ligi vigenti tal-kera ma huwiex possibbli ghall-esponenti li jiksbu kera ghola minn dik li qed ihallsu l-intimati konjugi Meilak attwalment u lanqas ma huwa possibbli ghall-esponenti li jirriprendu l-pussess battal tal-fond. L-esponenti lanqas ma ghandhom aspettattiva ragonevoli meta huma ser jergghu jidhlu fil-pussess tal-fond.

Il-*blanket protection ex lege* tal-inkwilin f'sitwazzjoni simili ghal dik tal-intimati konjugi Meilak ma tistax tigi kunsidrata bhala protezzjoni gustifikata ghal skop jew interess pubbliku.

Apparti dan, stante l-protezzjoni indefinita (*indefinite security of tenure*) tal-inkwilin u d-differenza sostanzjali bejn il-kera fuq is-suq liberu u dik li qed ihallsu attwalment l-inkwilini, hemm sproporzjonalità qawwija u piz mhux konsentit li gie u ghadu qed jigi impost fuq l-esponenti fil-vesti taghhom ta' sidien ta' proprjetà. Kif ser jigu muri waqt it-trattazzjoni tal-kawza il-valur lokatizju tal-fond jizboq bis-sewwa il-kera li l-intimati konjugi Meilak ihallsu bl-operat tal-ligi.

Ghalhekk stante l-protezzjoni li l-inkwilini konjugi Meilak igawdu bl-applikazzjoni tal-ligi, kompriza u mhux limitata ghall-Kapitolu 69 u ghall-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, gew u ghadhom qed jigu lezi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti ghat-tgawdija tal-possedimenti taghhom kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1, Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali (Kap. 319).

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddeciedi u tiddikjara illi minhabba l-fatti fuq imsemmija gew u ghadhom qed jigu lezi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanciti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali (Kap. 319).

2. Taghti rimedju xieraq u effettiv skond il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni, konsistenti *inter alia*:

   a. Fil-hlas ta' danni non-pekunarji sabiex jaghmlu tajjeb ghall-lezjoni sofferta mill-esponenti; u

   b. Taghti rimedju xieraq u opportun billi tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu d-danni materjali komprizi dawk rapprezentanti kumpens biex jaghmel tajjeb ghad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera attwalment mhallsa mill-inkwilin; u kif ukoll

   c. Tordna u tiddikjara illi l-intimati konjugi Meilak ma ghandhomx dritt jibqghu igawdu mill-protezzjoni legislattiva u taghti rimedju effettiv u immedjat kif inhu xieraq skond il-ligi taht dawk il-provvedimenti li l-Qorti jidhrilha xierqa u opportuni, inkluz ordni sabiex l-intimati inkwilini jirritornaw il-pussess battal tal-fond f'terminu perentorju li ghandu jigi stabbilit minn dina l-istess Qorti.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

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

Preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti (1) tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża, (2) tal-kirja illi qed jilmentaw minnha u (3) li tali kirja

kienet attwalment soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif qed jiġi allegat.

Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom jindikaw jekk humiex jilmentaw ukoll mid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021 u mill-effetti tiegħu. F'każ li dan huwa minnu, tali ilment huwa intempestiv stante illi, minn qari tar-rikors promotur, jidher li r-rikorrenti għadhom ma eżawrixxewx ir-rimedju pprovdut fl-Artikolu 4A tal-Kap. 69.

Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jidher mill-premessi tar-rikors promotur illi l-kera li qed titħallas fil-preżent hija ta' biss EUR 174 fis-sena. Jekk l-inkwilini ma humiex iħallsu l-kera dovuta minnhom skont il-liġi, mela allura hemm lok illi dawn jiġu żgumbrati skond il-liġi ordinarja. Għaldaqstant, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita l-poteri kostituzzjonali tagħha stante l-eżistenza ta' rimedju ordinarju.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-ilmenti kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin.

Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali ilment huwa nsostenibbli stante li, skond l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, '*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data*'. F'dan il-każ, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u l-Kodiċi Ċivili daħal fis-seħħ fil-11 ta' Frar, 1870.

Fi kwalunkwe każ, ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u, jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u jgawdi minn diskrezzjoni

wiesgħa sabiex jiddentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;.

Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

Dwar l-element ta' proporzjonalità, tajjeb li wieħed jiftakar li f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioè li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonoxxiet 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*.

Safejn ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew ta' xi liġi oħra; jew bl-iżgumbrament tal-okkupant. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant.

Bla ħsara għal dak ġja eċċepit, mal-miġja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitlobu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Żieda b'din ir-rata

żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerreja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sid bħar-rikorrenti jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat.

Konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-inkwilin qed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi biex 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-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta tal-intimati Anthony u Emanuela konjuġi Meilak, li permezz tagħha eċċepew illi:

Fl-ewwel lok, għandu jingħad, illi qabel wieħed jistitwixxi proċeduri kostituzzjonali, għandu qabel xejn, jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju, jeżisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018.

Fit-tieni lok, l-esponenti dejjem mxew skont id-disposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura kienu inkwilini idoneji ai termini tal-liġi, qatt ma kisru l-kundizzjonijiet tal-kiri, jew il-liġi, dejjem ħallsu fil-ħin il-kera, u għalhekk ma għandhom jsofru l-ebda konsegwenza ta' dan, u m'għandhomx jigu ikkundannati la responsabbli għad-danni, u konsegwentement lanqas responsabbli sabiex iħallsu xi kumpens bħala danni.

Fit-tielet lok, l-esponenti igawdu mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk ma għandhomx lanqas isofru l-ebda konsegwenza, u għalhekk ma għandhom bl-ebda mod jiġu ikkundannati responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi jħallsu xi kumpens in linea ta' danni.

Fir-raba' lok, l-esponenti jiddikjaraw illi dan il-fond huwa l-unika residenza tal-esponenti u m'ghandhomx il-mezzi finanzjarji sabiex jikru fond alternattiv fuq is-suq liberu.

Fil-hames lok, kif inhu ben saput, l-esponenti ma għamlu l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhomx jinstabu ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnha allegat, u lanqas konsegwentement ma għandhom jbatu ebda konsegwenzi, jew jiġu dikjarati responsabbli għal xi danni, u lanqas ikkundannati iħallsu ebda kumpens, u lanqas ma għandhom isofriu ebda spejjeż kif mitlub mir-rikorrenti.

Fis-sitt lok, jirriżulta permezz tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, illi is-sidien ingħataw ukoll il-possibilità bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, illi tibda tirċievi kera annwali li tista' tlaħħaq għal mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, u inoltre bl-imsemmija emendi inħoloq bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, u għalhekk il-lamentazzjoni tar-rikorrenti, ġiet newtralizzata bl-introduzzjoni tal-imsemmija emendi.

Salv, risposti ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Valerio Schembri, mahtur minn din il-Qorti fl-udjenza tal-10 ta’ Jannar 2023 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża mis-sena 1987 sas-sena 2022, b’intervalli ta’ ħames snin kif ukoll sabiex jagħti stima tal-valur tal-fond fis-suq daqs li kieku l-fond kien battal.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet konfermata bil-ġurament tal-istess perit fit-2 ta’ Mejju 2023.

Rat it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi li sarulu in eskussjoni mill-intimat Avukat tal-Istat.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet finali tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża permezz ta’ liema r-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni dwar leżjoni tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif dan il-jedd jinsab imħares skont l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u bit-tħaddim tal-liġijiet viġenti. Ir-rikorrenti qegħdin għalhekk jitolbu illi jingħataw dawk ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba inkluż il-likwidazzjoni ta’ kumpens u l-iżgumbrament tal-intimati inkwilini Meilak mill-proprjetà *de quo*.

Waqt illi l-intimati rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt, ssollevaw ukoll xi eċċezzjonijiet preliminari li l-Qorti sejra tibda billi tindirizza anki għaliex jekk pruvati dawn l-eċċezzjonijiet jistgħu jwaqqfu l-azzjoni fil-mertu.

Il-Fatti

Il-fond mertu ta' din il-kawża huwa dak fl-indirizz 10, Sqaq numru 1, Triq Pinto, Qormi. Mill-ftit provi in atti jirriżulta li r-rikorrenti akkwistaw dan il-fond b'kuntratt ta' bejgħ u xiri tat-3 ta' Ġunju 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone. Għad illi fuq il-kuntratt t'akkwist ġie indikat li l-fond ġie akkwistat bil-pussess battal, mill-provi jirriżulta li effettivament il-fond kien ilu okkupat mill-intimati sa mill-anqas l-1986. Fil-mument tal-akkwist il-fond kien soġġett għall-kera fl-ammont ta' €174 fis-sena. B'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-20 ta' Frar 2024 il-kera ġiet awmentata għas-somma ta' €3,500 fis-sena.

Prova tat-Titolu

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti għandhom jagħmlu l-prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond *de quo*.

Mill-provi in atti, anki jekk skarni għall-aħħar, il-Qorti hija pjenament sodisfatta illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża. Fuq kollox, mhux talli l-provi prodotti mir-rikorrenti ma ġewx kontestati, talli lanqas ma huwa kontestat illi l-intimati Meilak iħallsu l-kera lir-rikorrenti, fatt dan illi jixhed li l-inkwilini qegħdin jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-proprjetà *de quo*.

Prova ta' Kirja Protetta

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti għandhom iġibu provi konkreti li juru li l-fond mertu ta' din il-kawża huwa tassew milqut b'kirja protetta fit-termini ta' dak illi jipprovdi l-Kap. 69.

Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għall-Artikolu 1531B tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jistabbilixxi illi:

> *"Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar 2010 għandhom*

japplikaw l-artikoli 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K."

Peress illi din hija kirja ta' qabel is-sena 1995, il-Qorti hija sodisfatta li din il-kirja hija regolata permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

Eżawriment ta' rimedji ordinarji

L-intimati eċċepew rispettivament illi r-rikorrenti messhom eżawrew ir-rimedji ordinarji li tagħtihom il-liġi qabel ma pproċedew b'din l-istanza. Jibbażaw din l-eċċezzjoni fuq il-fatt illi llum il-ġurnata jeżisti rimedju effettiv li ġie ntrodott bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021 u li għalhekk il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni.

Hija ormai ġurisprudenza ben stabbilita dik illi tgħid illi proċeduri bħal ma huma dawk ta' llum huma mmirati lejn l-għoti ta' kumpens monetarju maħsub li jagħmel tajjeb għal leżjoni li s-sid tal-proprjetà ġarrab fuq medda ta' snin konsegwenza tat-tħaddim tal-liġi. Hija biss din il-Qorti kif adita li tista' tagħti rimedju bħal dak li qegħda titlob ir-rikorrenti [1].

Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi respinta.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Għal dak illi jolqot l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti ma jistax jinvoka ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li ma kien hemm l-ebda teħid forzuz ta' proprjetà. Din il-Qorti taqbel li l-provvedimenti dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kirjiet protetti ma jikkostitwixxux teħid forzuz, formali jew *de facto* tal-proprjetà tar-rikorrenti *qua* sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà.

[1] Ara: **Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et**, deċiża fis-16 ta' Lulju 2019 mill-Qorti Ċivili Prim'Awla

L-artikolu 37(1) jipprovdi li, '*ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun*' ma jista' jittieħed jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji kollha hemm elenkati. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjetà in kwistjoni, id-dritt tiegħu li jkollu l-pussess materjali u mhux biss legali ta' ħwejjġu huwa interess fuq proprjetà u għalhekk bla dubju huwa mħares taħt dan l-artikolu.

L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll l-inapplikabilità tal-Artikolu tal-Artikolu 37 għall-każ tal-lum abbażi ta' dak illi jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qrati tagħna kellhom diversi okkazjonijiet fejn trattaw l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ ta' llum. Ir-raġuni hija illi l-Kap. 69 daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u għalhekk qabel it-3 ta' Marzu 1962 skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. La darba l-Kapitolu 69 li jirregola l-kirja mertu ta' din il-kawza dahal fis-seħħ qabel id-data msemmija fis-sub-inċiż 9 tal-Artikolu 47, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tad-drittijiet tagħhom ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens illi t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 qiegħed iċaħħadhom mid-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà liema dritt huwa mħares bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan għaliex il-liġi viġenti tat lill-inkwilini intimati Meilak id-dritt ta' rilokazzjoni b'kondizzjonijiet dettati mil-liġi stess – termini li rrendew il-kirja waħda forzuża fejn is-sid ma setax aktar jiddetta hu d-durata u l-*quantum* tal-kirja.

L-intimat Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra, jargumenta illi l-Istat igawdi marġini ta' diskrezzjoni wiesa' sabiex jieħu passi u jimplementa miżuri soċjali fl-interess tal-pubbliku in ġenerali.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett principji bażilari u cioè:

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Dawn it-tlett prinċipji, għalkemm distinti, huma relatati, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel principju.

Hija biss l-eċċezzjoni dik li tippermetti lill-Istat il-jedd għat-tfixkil fit-tgawdija tal-proprjetà. Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji tal-legalità, tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tqis bir-reqqa l-varji interessi u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Fil-każ tal-lum, mill-kopja tar-riċevuti tal-kera li ġew esebiti in atti, jirriżulta li l-kirja ilha għaddejja favur l-intimati Meilak mis-sena 1985.

Din il-kirja hija waħda protetta bil-liġi għaliex hija kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995. L-implikazzjoni ta' dan kollu hija tali li r-rikorrenti u/jew l-awturi tagħhom fit-titolu sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn il-kirja favur l-intimati Meilak baqgħet tiġġedded *ope legis* fit-termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Agħar minn hekk, is-sid kien kostrett josserva l-kondizzjonijiet imposti fuqu bil-liġi u ma kellu ebda seta' li jvarja tali kondizzjonijiet jekk mhux bl-awtorizazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera. Waqt li l-liġi pprovdiet lis-sid bil-fakoltà li jirrikorri

quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, dan il-Bord kellu jdejh marbuta billi l-kondizzjonijiet lokatizji jew it-teħid lura tal-pussess kellhom ikunu tabilħaqq ġustifikati skont waħda jew aktar miċ-ċirkostanzi ravviżati taħt l-Artikoli 4 u 9 tal-Kap. 69. Konsegwenza ta' dan is-sid sab ruħu marbut b'kirja fozuża. Dan l-istat kien hekk minkejja l-fatt illi l-għan tal-liġi kien wieħed soċjali bbażat fuq l-interess pubbliku fejn il-leġislatur ried jevita sitwazzjoni fejn bosta ċittadini jispiċċaw bla saqaf fuq rashom. Il-fatt li l-leġislazzjoni kienet xprunata minn għan leġittimu jagħmel l-azzjoni tal-istat ġustifikata u mhux illeġittima.

L-isproporzjon li minnu jilmentaw ir-rikorrenti jinsab fil-fatt illi għal żmien twil ħafna l-leġislatur naqas milli jtaffi l-piż illi t-tħaddim tal-Kap. 69 poġġa fuq is-sidien. Bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 li ntroduċa l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, liema disposizzjoni tapplika għal dawk il-kirjiet li kienu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 1995, il-leġislatur ħaseb illi jirregola l-awment fil-kera minn żmien għal żmien kif ukoll jiddetermina li f'kull każ il-kera m'għandha qatt tkun anqas minn €185 fis-sena.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, li hija dispożizzjoni analoga għall-Artikolu 3 tal-Kap 69, ingħad illi:

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures*

for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'[2].

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

Fis-sentenza fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, ġie mfisser illi l-kumpens xieraq jista' jkun anqas mill-kumpens sħiħ li wieħed jista' jikseb fis-suq ħieles[3]. F'din ix-xorta ta' każijiet jibqa' fundamentali l-prinċipju ta' proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bil-miżura u/jew il-liġi attakkata[4].

---

[2] Ara: **Lithgrow and Others v United Kingdom**, tat-8 ta' Lulju 1986 QEDB

[3] Ara wkoll: **Edwards v. Malta**, QEDB 6 t'April 2009; **Ghigo v. Malta**, QEDB 17th October 2008; **Amato Gauci vs Malta**, QEDB, 15 ta' Diċembru 2009.

[4] Ara: **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 18th December 1984, §§ 69-74; **Brumărescu v. Romania** 29th April 2013, § 78; **James and Others vs The United Kingdom**, 21st February 1986, § 50; **Mellacher and Others vs Austria**, 19 ta' Diċembru 1989, § 48; **Spadea and Scalabrino v. Italy**, 28 ta' Settembru 1995, § 33; **Immobiliare Saffi v. Italy**, 28 ta' Lulju 1999, § 54; **Hutten-Czapska v Poland**, 19 ta' Ġunju 2006, § 223; **Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et**, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja setgħet tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

L-Att XXIV tal-2021

L-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ġabet magħha diversi emendi fil-liġijiet tal-kera fejn l-Artikoli 4 u 4A jagħtu lis-sid il-possibilità illi japplika quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitlob reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta' dik l-abitazzjoni. Din l-emenda tistabbilixxi wkoll illi fil-bidu ta' kull proċediment għall-awment fil-kera għandu jsir test tal-mezzi tal-inkwilin. L-istess emenda mbagħad taħseb għal sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin ma jkunx

jissodisfa t-test tal-mezzi, f'liema każ l-inkwilin għandu jingħata terminu ta' sentejn sabiex jivvaka l-abitazzjoni.

Għalhekk, fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt, il-Qorti ssib li tassew ir-rikorrenti ġarrab vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà kif imħares mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Ir-Rimedju

Stabbilit illi d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà ġie mkasbar, il-Qorti sejra tgħaddi minnufih sabiex tindirizza l-kwistjoni tar-rimedju mitlub mir-rikorrenti sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba, rimedju illi jammonta għal kumpens għall-ksur tad-drittijiet fondamentali u mhux għal danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa[5].

It-talba tar-rikorrenti ġiet limitata għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2022 meta ġie ppreżentat ir-rikors promotur. Madanakollu, effettivament it-talba tar-rikorrenti trid tiġi limitata ulterjorment.

Mill-provi in atti jirriżulta illi r-rikorrenti akkwistaw il-fond *de quo* fis-sena 2009. Dan ifisser illi r-rikorrenti m'għandhom ebda jedd għal rimedju dwar perjodi ta' żmien matul liema ma kellhom ebda dritt jew titolu fuq il-proprjetà. Fid-dawl ta' dan, il-Qorti sejra tqis it-talba tar-rikorrenti mis-sena 2009 'il quddiem.

Mill-banda l-oħra lanqas ma għandu jittieħed kont ta' żmien wara l-1 ta' Ġunju 2021 liema data timmarka d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u r-rimedji li l-leġislatur introduċa bis-saħħa ta' dawn l-emendi bil-għan li tittejjeb is-sitwazzjoni ta' preġudizzju fil-konfront tas-sidien ta' proprjetajiet milquta bil-liġijiet tal-kera.

Għalhekk it-talba tar-rikorrenti sejra tiġi ċirkoskritta għall-perijodu ta' żmien mis-sena 2009 sal-1 ta' Ġunju 2021.

---

[5] Ara: **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et vs. Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru, 2016

Għandu jingħad illi l-Qrati mhux dejjem imxew bl-istess mod sabiex waslu għal-likwidazzjoni tad-danni. Madanakollu, fi żmienijiet aktar riċenti il-Qrati qorbu dejjem aktar lejn il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropeja Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza Cauchi vs. Malta u llum il-ġurnata jista' jingħad illi hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens.

Fis-sentenzi fl-ismijiet Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et, John Mary Buttigieg et vs L-Avukat Ġenerali et u Jeremy Cauchi et vs Avukat Ġenerali et, liema sentenzi ġew deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, ingħad illi:

> *27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi v. Malta (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.*

Fil-fehma tal-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq għall-perjodu rilevanti kien kif isegwi:

Sena	Valur Lokatizju Annwali
1987	€875
1992	€1,425
1997	€2,560
2002	€3,175
2007	€4,850

2012	€4,850
2017	€6,425
2022	€7,200

Qabel xejn il-Qorti tosserva li l-perit tekniku ntalab jagħmel stima dwar perjodi ta' żmien għal liema, in virtù ta' dak illi ngħad aktar 'il fuq, ir-rikorrenti m'għandhom ebda jedd ta' kumpens. Ta' dan sejjer jittieħed kont fl-ispartizzjoni tal-ispejjeż tal-kawża.

Il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul il-perjodu ta' żmien rilevanti tammonta għas-somma ta' €67,177.08[6]. Għar-raġunijiet li diġà ingħataw supra, minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta' **€37,619.16**[7].

Abbażi tal-provi in atti jirriżulta illi l-kera kienet fis-somma ta' €128.12 fis-sena 2009, €174 fis-sena 2009 u telgħet għal €175 fis-sena 2020. Għalhekk, bejn is-sena 2009 u s-sena 2021 tħallset komplessivament is-somma ta' €1,869.12[8].

Mill-kera potenzjalment perċepibbli u cioè mis-somma ta' €37,619.16 trid titnaqqas il-kera attwalment perċepita fis-somma ta' €1,869.12. Dan iwassal għas-somma ta' €35,750.04 li trid titħallas lir-rikorrenti.

Ma' dan l-ammont irid jiżdied ukoll kumpens non-pekunjarju li l-Qorti qegħda tillikwida fis-somma ta' €8,000 tenut kont il-perijodu ta' żmien li matulu kompliet għaddejja l-vjolazzjoni.

Għalhekk is-somma komplessiva ta' €43,750.04 trid titħallas lir-rikorrenti.

Dwar l-effett li jibqagħlhom il-provveddimenti tal-Kap. 69 fir-rigward tal-kirja mertu ta' din il-kawża u t-talba tar-rikorrenti

[6] €14,550 (€4850 x 3) + €24,250 (€4,850 x 5) + €25,700 (€6,425 x 4) + €2,677.08 (€6,425 ÷ 12 = €535.42 x 5) = **€67,177.08**

[7] €81,453.83 – 30% = €57,017.68 – 20% = **€45,614.14**

[8] €128.12 + €1,566 (€174 x 9) + €175 = €1,869.12

għall-iżgumbrament tal-intimata mill-proprjetà *de quo*, il-Qorti tiċħad it-talba u dan in vista tal-emendi introdotti għall-Kap. 69 bl-Att XXIV tal-2021.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sa fejn kompatibbli ma' dak li ingħad:

1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament u tiddikjara illi b'konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Tilqa' l-bqija tat-talbiet limitatament u waqt illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju fis-somma komplessiva ta' tlieta u erbgħin elf sebgħa mija u ħamsin ewro u erbgħa ewro ċenteżmi (€43,750.04), tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont likwidat lir-rikorrenti.

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat b'dana pero` li r-rikorrenti għandhom iħallsu nofs l-ispejjeż tal-perizja teknika.

IMHALLEF

DEP/REG