- liġijiet tal-kera

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

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 21 ta' Ġunju 2022

Rikors Nru. 210/2021 GM

Lucienne Cassar (KI 462665M)

vs

Antonia sive Lina Francalanza (KI 71143M);

u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta' Lucienne Cassar li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi:

1. L-esponenti hija propjetarja tal-fond ossia t-terran bin-numru uffiċjali ħamsa u erbgħin (45) bl-isem ta' 'Rest', fi Triq Sant Andrija ġewwa Birżebbuġa, soġġett għar-rata ta' ewro u tmienja u disgħin ċenteżmi (€1.98) ċens annwu u temporanju għal mija u ħamsin (150) sena, pagabbli lill-Gvern ta' Malta, mill-esponenti, u li bdew jiddekorru mis-sena elf disa' mija u ħamsin (1950) u mikri lill-intimata Antonia sive Lina Francalanza, bil-kera ta' mitejn u tlettax-il ewro (€213.00) fis-sena, okkupat ukoll unikament mill-imsemmija intimata b'lokazzjoni illi bdiet qabel

l-Ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995). Dok LC 1 sa Dok LC 4).

2. Din il-kirja favur l-intimata hija waħda protetta ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan peress illi kienet ilha mikrija lilha minn qabel l-Ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995).

3. Ir-rata tal-kera fuq l-imsemmi fond u cioe` ta' mitejn u tlettax-il ewro (€213.00) fis-sena, hija daqs il-minimu stabbilit mil-liġi, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula minimament permezz ta' l-Att X ta' l-2009, u għalhekk b'dawn l-emendi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-liġijiet ta' Malta ir-rata tal-kera tiżdied kull tliet (3) snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' l-Inflazzjoni skont il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-awment li jmiss wara l-1 ta' Jannar 2022.

4. Din il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll bl-emendi tal-Att X tal-2009, mhix ġusta u ma tikkreax il-bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u tal-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

5. Il-livell baxx tal-kera, l-istat ta' inċertezza tal-possibilita' tat-teħid lura tal-propjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta, f'dawn l-aħħar snin, u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

6. Ir-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament hija tista' titlob li tirċievi huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531 C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

7. Dan kollu ġia ġie determinat fid-deċiżjonijiet mogħtija fil-kawżi fl-ismijiet 'Amato Gauci vs Malta', (Numru 47045/06)', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem nhar il-15 ta' Settembru 2009, u 'Lindheim and others vs Norway' (Nru 13221/08, u 2139/10), deċiża nhar it-12 ta' Ġunju 2012, u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta', (Nru 1046/12), deċiża nhar it-30 ta' Lulju 2015, 'Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali' (Nru 89/2018), deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-8 ta' Ottubru 2020, u dik fl-ismijiet 'Joseph Grima et vs Avukat Generali et', (Nru 22/2019), deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.

8. Għalhekk, la r-rikorrenti qiegħda ssofri minn nuqqas ta' 'fair balance', bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' 'Beyeler vs Italy' (Nru 33202/96), 'J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom' [GC], (Nru 44302/02 § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju tal-

proporzjonalita' kif deċiż f''Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal' (Nru. 41696/07 § 27 u 44) nhar il-21 ta' Diċembru 2010.

9. Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-propjeta` tiegħu, stante li dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini, u wisq inqas ta' min jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-propjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Ara 'Hutten-Czapska vs Poland' [GC], Nru 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, 'Bitto and Others vs Slovakia', Nru 30255/09, § 101, nhar it-28 ta' Jannar 2014, u 'R&L, s.r.o. and Others' § 108).

10. Lanqas huwa ekwu u gust, illi l-fond inkwistjoni għandu jkollha l-istess valur lokatizju impost bil-liġi ai termini tal-Aritkolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġjiet ta' Malta.

11. Il-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża, huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li l-esponenti għandha tirċievi, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu, tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI ta' l-1995, u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti permezz ta' l-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Ewwel (1) Artikolu, tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk il-liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa` ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża, 'Amato Gauci vs Malta', deċiża nhar il-15 ta' Settembru 2009, u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta' deċiża nhar it-30 ta' Lulju 2015, mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

12. Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa` kellha okkażjoni tikkumenta diversi drabi f'każi li jirrigwardaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi pprivat mill-użu liberu tal-propjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża, fl-ismijiet 'Ghigo vs Malta' deċiża nhar is-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie pprivat mill-proprjeta` tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (€55.00), fis-sena bħala kera. Illi fis-sentenza, 'Fleri Soler et vs Malta', mogħtija fl-istess jum, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż, u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta, kif ġara wkoll fil-kawża ta' 'Franco Buttigieg & Others vs Malta', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem nhar il-11 ta' Diċembru 2018, u dik fl-ismijiet, 'Albert Cassar vs Malta', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem nhar it-30 ta' Jannar 2018.

13. Permezz ta' sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali, fl-ismijiet 'Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et', nhar it-8 ta' Ottubru 2020, (Nru 89/18), din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 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 kkundannati ħallas id-danni fis-somma ta' €20,000 lir-rikorrenti. Fil-kawża fl-ismijiet 'Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et', deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020 (Nru 22/2019), ġie deċiż l-istess, bid-danni kkwantifikati fis-somma ta' €15,000.

14. Fil-kawża fl-ismijiet 'George Olaf Attard et vs Avukat Ġenerali et', deċiża b'mod finali mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), nhar il-21 ta' Novembru 2019, f'ċirkostanzi simili għal-kawża odjerna, iżda fejn il-ksur lamentat kien dwar id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti saħansitra laqgħet it-talba sabiex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington, u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra mill-fond, u dan entro sitt (6) xhur, mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuqu illi jħallas lir-rikorrenti kera ta' seba mitt ewro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sa l-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

15. Fid-dawl tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed issofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha ta' proprjeta` kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu wieħed (1) tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għal ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimata Antonia sive Lina Francalanza mill-fond de quo.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi, illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinit lill-intimata Antonia sive Lina Francalanza, għall-fond ossia t-terran bin-numru uffiċjali ħamsa u erbgħin (45) bl-isem ta' 'Rest', fi Triq Sant Andrija ġewwa Birżebbuġia, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia, fl-Ewwel (1) Artikolu ta' l-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi.

2. Konsegwentement, tiddikjara u tiddeċiedi, illi l-intimata Antonia sive Lina Francalanza ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta), sabiex tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond, ossia l-appartament bin-numru uffiċjali ħamsa u erbgħin (45) bl-isem ta' 'Rest', fi Triq Sant Andrija ġewwa Birżebbuġa.

3. Tiddikjara u tiddeċiedi, illi l-intimat Avukat tal-Istat, huwa responsabbli għal-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009 talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina, peress illi l-kera pagabbli

a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-propjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-liġi.

4. Tillikwida l-istess kumpens, u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-liġi.

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat, iħallas l-istess kumpens tar-rikorrenti, u danni likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

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

1. Preliminarjament ir-rikorrenti għandha ġġib prova li r-relazzjoni lokatizja bejna u bejn l-inkwilina Francalanza hija regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Di piu' r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hi ġiet rikonoxxuta bħala emfitewta u ċioe` qabel l-2005;

2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost u tenut kont li l-kawża odjerna hija imsejsa fuq l-allegat ksur tal-Konvenzjoni, żgur li din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tindaga fuq jekk seħħitx xi leżjoni qabel is-sena 1987.

3. Fil-mertu, t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

4. B'referenza lejn l-ewwel u t-tieni talba u l-allegata leżjoni tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li l-lstat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xieraq sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u dan sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli.

5. Di piu' l-esponent umilment itenni li ma jista' jinstab l-ebda ksur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti emfitewta tal-fond in kwistjoni.

6. Inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħda tipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur odjern tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif

pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti.

7. B'referenza lejn dak mitlub fit-tielet, ir-raba' u l-ħames talba, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda stante li ma hemm l-ebda ksur ta' xi dritt fundamentali. Illi barra minn hekk, din il-kawża mhijiex kawża sabiex ikun hemm rkupru ta' allegat telf u r-rikorrenti ma tistax tippretendi li jekk jingħata xi kumpens dan ser jagħmel tajjeb għall-istess allegat telf, mhux biss għaliex din ma hijiex kawża ta' natura ċivili, iżda għaliex l-għan wara l-liġijiet in kwistjoni huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe` li jipprovdu dar ta' abitazzjoni.

8. Iżda, u mingħajr preġudizzju għas-suespost jekk din l-Onorabbli Qorti ssib li hemm xi ksur, din l-istess Onorabbli Qorti għandha tqis sew il-fatti u l-istess kumpens, in proporzjoni mal-fatti tal-kawża odjerna.

9. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, sabiex l-imgħaxijiet bir-rata ta' 8% fis-sena jibdew jiddekorru mid-data tal-preżentata tal-kawża, l-ammont dovut għandu jkun likwidat.

Rat ir-Risposta ta'Antonia sive Lina Francalanza li permezz tagħha eċċepiet illi:

1. Fl-ewwel lok l-esponenti mhix il-leġittimu kontradittur f' dawn il-proċeduri stante illi ma tistax twieġeb għall-allegat ksur ta' dritt fundamentali u konsegwentement, għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

2. Fit-tieni lok ir-rikorrenti għandha tipprova t-titolu tagħha u jekk hix l-unika sid tal-fond in kwistjoni.

3. Fit-tielet lok u preliminarjament, ir-rikorrenti għandha tiċċara fuq liema artikolu qiegħda titlob dikjarazzjoni ta' ksur fundamentali, dan qiegħed jingħad għaliex ir-rikors fil-premessi tiegħu isemmi numru ta' artikoli kemm Konvenzjonali u kif ukoll Kostituzzjonali, iżda l-ewwel talba hija donnu arġinata biss fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll. L-esponenti qiegħda tirriżerva d-dritt li tressaq eċċezzjonijiet ulterjuri ġialadarba r-rikorrenti jiċċara l-pożizzjoni tiegħu.

4. Mingħajr preġudizzju wkoll it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-relazzjoni ġuridika mal-esponenti mhix dik li temerġi mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan kif sejjer jiġi provat waqt is-smigħ tal-kawża.

5. Mingħajr preġudizzju u fil-mertu ma teżisti ebda leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll kif jidher li huwa mitlub fl-ewwel talba.

6. L-esponenti dejjem segwiet il-ftehim li bih ġiet imfassla r-relazzjoni ġuridika mar-rikorrenti. Imbagħad bl-operazzjoni tal-liġi relevanti, mhux dik indikata mir-rikorrenti, dejjem ħallset dak dovut bi qbil mar-rikorrenti, u dan kif sejjer jirriżulta waqt is-smigħ ta' dawn il-proċeduri.

7. Mingħajr preġudizzju wkoll jekk *inpessima ipotesi* din l-Onorabbli Qorti ssib xi forma ta' vjolazzjoni, din il-Qorti hija munita bil-funzjoni sabiex tikkrea hi bilanċ bejn l-interessi relattivi tal-kontendi.

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

L-eċċezzjonijiet ulterjuri li jixtieq iressaq l-esponent huma s-segwenti:

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

2. Illi hekk ukoll, dejjem skont l-artikolu 4A tal-Kap 59 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti tista' titlob li tieħu lura l-post u ma ġġeddidx il-kirja, jekk turi li 1-inkwilina ma ħaqqhiex li jkollha protezzjoni mill-Istat. Jiġi b'hekk, li b'effett mill-l ta' Ġunju 2021 m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan, l-esponent qiegħed jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddikjara li l-inkwilina ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tgħix fil-fond mertu ta' din il-kawka.

   Għaldaqstant, fid-dawl ta' dak hawn fuq premess, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tawtorizzah iressaq l-eċċezzjonijiet ulterjuri hawn fuq indikati, u dan taħt dawk il-provvedimenti li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li jkunu xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi.

Rat li b'verbal tagħha tal-24 ta' Mejju 2021 ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jistabilixxi l-valur lokatizzju tal-fond *de quo* għall-perjodu bejn l-24 t'Ottubru 2005 sal-preżentata tar-rikors b'intervalli ta' ħames snin.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ppreżentat fil-15 ta' Ġunju 2021.[2]

[1] Fol 25

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Permezz ta' testment tal-5 ta' Mejju 1992 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, ir-rikorrenti wirtet il-fond numru 45 bl-isem 'Rest' fi Triq Sant Andrija ġewwa Birżebbuġa soġġett għal ċens annwu u temporanju ta' €1.98 għal 150 sena li bdew jiddekorru mis-sena 1950 mingħand zitha Ines Cassar li ġiet nieqsa fl-10 ta' Marzu 2002. Ir-rikorrenti ġiet immessa fil-pussess ta' dan il-legat permezz ta' att datat 24 ta' Ottubru 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafa'.[3]
Il-Gvern irrikonoxxa lir-rikorrenti bħala enfitewta tal-proprjeta' in kwistjoni minflok zitha, permezz ta' ittra datata 6 ta' Diċembru 2005.[4]
Fil-fond in kwistjoni tirrisjedi l-intimata Francalanza b'kera ta' €213 fis-sena b'lokazzjoni li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk hija waħda protetta ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: - rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma ġiet rikonoxxuta bħala emfitewta u ċjoe qabel l-2005:

Ir-rikorrenti mhix qed tilmenta dwar perjodu qabel l-2005 u għalhekk din il-Qorti mhix se tieħu konjizzjoni ta' din l-eċċezzjoni.

L-ewwel u s-sitt eċċezzjoni tal-intimata Francalanza: mhix il-leġittimu kontradittur iżda hija biss inkwilina li dejjem segwiet il-ftehim li bih ġiet imfassla r-relazzjoni ġuridika mar-rikorrenti:

---
[2] Fol 37
[3] Dok LC2 a fol 12
[4] Dok EC1 a fol 9

Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. B'danakollu, hija xorta waħda hija leġittimu kontradittur. Dan peress illi llum il-ġurnata l-leġittimu kontradittur f'kawża "kostituzzjonali" mhux ristrett għal dak li allegatament ikun ikkommetta ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem. Jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntradditturi f'azzjonijiet kostituzzjonali, prinċipalment:

(a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għemil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna.

(b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan-nuqqasijiet jew l-għemejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xi ħadd.

(ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwistjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti.

(d) ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, fi żmien iktar riċenti, bdew jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwistjoni.[5] Il-Qorti Kostituzzjonali[6] qalet li dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u **ma jistgħux jitqiesu illi jeskludu kategoriji oħra**. Proprju f'każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in diżamina, il-Qorti Kostituzzjonali[7] qalet li biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. Dan għall-ekonomija tal-ġudizzju.

Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel ma' dawn l-eċċezzjonijiet tal-inkwilin li, ġaladarba hu aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew jeħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli; mill-banda l-oħra, dawn il-proċeduri bilfors

[5] Michael Muscat v Benny Dingli Prim'Awla 30.11.2006
[6] Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et. (29 ta` Mejju 2015)
[7] ad eżempju fil-każ fl-ismijiet Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et (22 ta` Frar 2013)

jaffettwaw lill-intimat billi hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tigi attakkata. L-inkwilin tal-fond in kwistjoni għandu nteress ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jista' jolqtu direttament.[8] Għal din ir-raguni l-intimat għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimu kuntradittur.

It-tieni eċċezzjoni tal-intimata Francalanza: prova ta' titolu.

Ir-rikorrenti ġabet provi tajbin dwar it-titlu tagħha. Mid-dokumenti esibiti jidher li r-rikorrenti tassew għandha dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. L-intimata Francalanza bl-ebda mod ma kkontestat t-titolu tal-attriċi jew li ma kinitx tħallas il-kera lilha. Għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun".[9] Il-Qorti tinstab sodisfatta mill-prova tat-titolu li l-attriċi tgawdi fuq din il-proprjetà u għalhekk din l-eċċezzjoni mhix sostenibbli.

L-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tar-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat: disponibilita` ta' rimedju alternattiv:

L-Avukat tal-Istat eċċepixxa ulterjorment li r-rikorrenti kellha rimedju disponibbli taħt il-liġi ordinarja (Art. 1531Ċ tal-Kap 16 u Art. 4A tal-Kap 69) li jiffakoltizzaw li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni. Dawn l-Artikli ġew miżjudin permezz tal-Att XXVII tal-2018 u permezz tal-Att XXIV tal-2021. 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

[8] Evelyn Montebello et v Avukat Ġenerali et, Kost 13/07/2018; Sam Bradshaw et v Avukat Ġenerali et, Kost 06/02/2015 u Raymond Cassar Torreggiani v Avukat Ġenerali, Kost 22/02/2013); Margaret Psaila v Avukat Ġenerali 27.06.2019 Qorti Civili Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali per Onor Imħallef (Issa Prim Imħallef) Mark Chetcuti
[9] Robert Galea v Avukat Ġenerali - 07.02.2017 Prim'Awla sede Kostituzzjonali

li r-rikorrenti ma tistax aktar tilmenta mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex hija tista' titlob lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera.

Ir-rata ta' kera kummerċjali 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`.

Jidher għalhekk li bl-introduzzjoni tal-preċitat Att tal-2021 inħoloq bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-kerrej.

L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali:

Permezz tas-sitta, s-seba' u l-għaxar paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Dawn l-eċċezzjonijiet huma lkoll validi fihom infushom, iżda soġġetti għall-prinċipju tal-proporzjonalita` u jirrigwardaw il-fatt li m'hemmx ksur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi l-liġi in kwistjoni hija waħda li tipprovdi miżuri soċjali biex tipprovdi akkomodazzjoni affordabbli liċ-ċittadini u din hija limitazzjoni ġusta fuq il-jeddijiet proprjetarji, u *di piu`* proporzjonali.

Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-ewwel artiklu tal-Ewwel Protokoll tal- Konvenzjoni Ewropea:

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.

(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.

(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien;

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

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

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

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

Għalhekk il-Protokoll jawtorizza ndħil fit-tgawdija tal-proprjeta` fl-interess pubbliku. Iżda safejn jista' jasal dan l-indħil? Fejn jitqiegħed is-sinjal l-aħmar? Il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku. Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv,[10] billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita` tal-indħil tal-Istat fil-liberta` tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji la tkun arbitrarja u l-anqas imprevedibbli. L-inċertezza, sew

[10] James & Others, Amato Gauci

leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[11]

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed jirċievu mingħand l-inkwilini hu irriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li lr-rikorrenti potenzjalment tista' tirċievi li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà.

Din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti f'dan ir-rigward. 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 fis-seħħ sas-sena 2021 imponew fuq l-attur piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tiegħu.

Ir-rata ta' kera kummerċjali 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-

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

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

Żgumbrament tal-intimata Francalanza

Huwa stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta' Qorti mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun. F'każ bħal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-liġi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis kwistjonijiet bħal dawn.[12]

Likwidazzjoni ta' kumpens :

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed tirċievi mingħand l-intimata jista' jitqies li hu irriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-attur potenzjalment jista' jirċievi li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà.

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €105,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 2005 sa 2021 tela' minn €229 fis-sena 2005 għal €919 fis-sena 2021.

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul

[12] **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru** et deċiża fis-27 ta' Ġunju 2017.

attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.[13] B'applikazzjoni ta' dawn il-kriterji, fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li:

> *"With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, **such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim**. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *"104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that **if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period.** Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, **by at least 20%.***
>
> *"105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time".*

Il-Qorti Kostituzzjonali tagħna f'deċizjonijiet li ngħataw wara s-sentenza suriferita, imxiet mal-Qorti Ewropea u rriteniet li jrid ikun hemm tnaqqis fil-kumpens għad-danni kif spjegat f'**Cauchi vs Malta**, bid-differenza li jsir tnaqqis ta' 35% minflok 30%. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil.

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, 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 għal €15,000.

---

[13] Ara fost l–oħrajn: Cassar v Malta 30.01.2018 (App. Nru. 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; J&C Properties Limited v Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; Robert Galea v Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; Brian Psaila v L-Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali.

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' €1,000.

Decide:

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

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

(2) Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara, illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti sas-sena 2021, taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Antonia sive Lina Francalanza, għall-fond ossia t-terran bin-numru uffiċjali ħamsa u erbgħin (45) bl-isem ta' 'Rest', fi Triq Sant Andrija ġewwa Birżebbuġa, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia, fl-Ewwel (1) Artikolu ta' l-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u dan bejn is-sena 2005 sas-sena 2021.

(3) Tiċħad it-tieni talba.

(4) Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara, illi l-intimat Avukat tal-Istat, huwa responsabbli għal-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009 talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina,

peress illi l-kera pagabbbli a tenur tal-liġijiet viġenti fis-sena 2021 ma kinitx tirrifletti s-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-liġi.

(5) Tilqa' r-raba' u l-ħames talba billi tillikwida l-istess kumpens għad-danni kif batuti mir-rikorrenti fis-somma ta' €15,000 danni pekunjarji u €1,000 danni mhux pekunjarji u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess somma bl-imgħaxijiet legali tat-8% mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA