- 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, 18 ta' Ottubru 2022

Rikors Nru. 218/2021 GM

Michael Angelo (detentur tal-karta tal-identita' numru 27745M) u Josephine (detentriċi tal-karta tal-identita' numru 863946M) konjuġi Vella

Vs

(1) Carmel Sultana (detentur tal-karta tal-identita' numru 542238M)

(2) L-Avukat tal-lstat

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Michael Angelo u Josephine konjuġi Vella li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

1. Ir-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond 213, Triq Stiefnu Zerafa, Il-Marsa;

2. Oriġinarjament, permezz ta' kuntratt datat sittax (16) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija erbgħa u sebgħin (1974) ippubblikat min-Nutar Dottor George Cassar, Maria Calleja kkonċediet il-fond 213, Triq Stiefnu Zerafa, Il-Marsa b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanju lill-intimat Carmel Sultana għal għoxrin (20) sena li bdew jgħoddu mid-data tal-kuntratt (kopja tal-kuntratt hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok A');

3. Sussegwentement ir-rikorrenti wirtu l-imsemmi fond mingħand Maria Calleja u dan hekk kif juri t-testment datat sittax (16) t'April tas-sena elf disa' mija u tmenin (1980) magħmul fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar (kopja tat-testment hawn anness u mmarkat bħala 'Dok. B');

4. Sussegwentement saret id-dikjarazzjoni causa mortis fejn ġie dikjarat il-valur tal-fond 213, Triq Stiefnu Zerafa, Il-Marsa akkwistat mir-rikorrenti mill-wirt tal-imsemmija Maria Calleja, fejn l-istess rikorrenti ħallsu t-taxxa relattiva li talvolta kienet dovuta (kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. C');

5. Minkejja li l-imsemmija konċessjoni enfitewtika skadiet fis-sittax (16) ta' Jannar elf disa' mija erbgħa u disgħin (1994), l-intimat Carmel Sultana baqa' jokkupa l-fond 213, Triq Stiefnu Zerafa, Il-Marsa b'titolu ta' kera peress li s-sub-enfitewsi temporanja inqalbet għal kirja minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi illi:

12(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja –
(a) għal perjodu ta' mhux iżied minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew
(b) għal kull perjodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data,

u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrun dirett –

6. Il-konverzjoni f'kirja ma kinitx tirrikjedi l-kunsens tal-proprjetarju u cioe’ ma kinitx tiddependi fuq it-tali kunsens stante li n-nuqqas ta' kunsens ma setax joħloq impediment sabiex il-kera tiġi stabbilita;

7. Carmel Sultana għalhekk seta' jibqa' jirrisjedi fil-fond imsemmi, kif attwalment għamel, u a contrario r-rikorrenti ma setgħu jagħmlu xejn sabiex jerġgħu jakkwistaw il-propjeta' tagħhom jew jiġġestixxu dak li kieku jkun dovut lilhom li kieku l-proprjeta' kellha tinkera bil-valur tas-suq;

8. Il-kwistjoni li wasslet biex tittieħed din l-azzjoni, mhix il-fatt li Carmel Sultana qiegħed jabita f'dan il-fond klandestinament, iżda l-fatt li l-liġi fuq imsemmija li pprovdietlu d-dritt li infatti jippossedih, tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti

u konsegwentement ilha tikkawżalhom danni u preġudizzju mis-sena elf disgħa mija erbgħa u disgħin (1994);

9. Din is-sitwazzjoni kkawżat preġudizzju lir-rikorrenti stante li ma setgħux ikollhom il-pussess tal-proprjeta' imsemmija sabiex jagħmlu biha dak li jixtiequ huma;

10. Di piu' din is-sitwazzjoni kkawżat danni lir-rikorrenti stante li tilfu ammont ta' flus konsiderevoli, meta wieħed jikkunsidra l-introjtu li r-rikorrenti setgħu jagħmlu li kieku l-proprjeta' imsemmija setgħet tinkera lill-terzi bil-prezz tas-suq għal dawn is-snin;

11. B'dan spjegat l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jilledi d-dritt fundamentali tar-rikorrenti li jkollhom protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjeta' bla kumpens xieraq, li huwa stabbilit fl-artikolu sebgħa u tletin (37) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll d-dritt fundamentali protett taħt l-Artikolu 1 tal-Protokoll numru 1 tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-liġi viġenti qiegħda timponi kundizzjonijiet li jiksru d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. Tiddikjara l-liġi nulla u bla effett għaliex tmur kontra l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u I-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. Tiddikjara illi l-liġi viġenti kreat danni lir-rikorrenti, u għalhekk tillikwida d-danni u tordna lill-intimati, jew min minnhom, sabiex iħallas dawn id-danni lir-rikorrenti.

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

1. In linea preliminari r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni u dan *stante* f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;

2. Ir-rikorrent ma jistax jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;

3. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

4. L-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjeta; tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħed jattakkaw r-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

5. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

6. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma' għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

7. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll 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 bħala sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

8. Fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights*

*was involved. Thus in **James and others** (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in **Mellacher and others** Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".*

Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

9. Stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

10. Inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju 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;

11. Il-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v Malta***[1] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>"[2];*

12. Għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

13. Fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' mill-

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009

[2] Enfasi tal-esponent

aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

14. Isegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalita' ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;

15. Minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.*"[3]

16. Aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropea, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B li permezz tiegħu r-rikorrenti għandhom il-possibilita' li jitolbu reviżżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif wkoll il-possibilita' li jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom[4];

17. 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, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

Rat ir-Risposta ta' Carmel Sultana et li permezz tagħha eċċepew illi :

It-talbiet rikorrenti għandhom ikunu miċħuda kontra r-rikorrenti bl-ispejjeż u dan għas-segwenti raġunijiet:

1. Preliminarjament, l-intimat Carmel Sultana m'hux il-leġittimu kuntradittur tat-talbiet tar-rikorenti, u għalhekk għandu jiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;

---

[3] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.

[4] Vide sentenza fl-ismijiet "Maria Fatima Vassallo Vs Avukat Ġenerali" deċiża mill-Prim'Awla fis-17 ta' Ġunju 2020

2. Preliminarjament ukoll ir-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji kollha provduti mil-liġi qabel ma ntavolaw dawn il-proċeduri;

3. Bla preġudizzju għall-eċċezzjoni preliminari suesposta u sussidjarjament, kwalunkwe azzjoni li tallega li leġislazzjoni tirriżulta fi vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-bniedem u f'dan il-każ odjern vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għandha tiġi diretta kontra l-Istat u mhux kontra individwi;

4. Bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti u sussidjarjament, jekk jirriżultaw xi danni b'riżultat ta' l-Att XXIII tal-1979, dawn id-danni qatt ma jistgħu jiġu attribwiti lil jew jiġi mitluba mill-intimat Carmel Sultana iżda se mai kwalsijasi talba ta' kumpens għal danni riżultanti minn leġislazzjoni għandha tintalab mill-lstat u l-istat ma jkollux il-fakulta' ta' azzjoni kontra l-eċċipjenti;

5. Bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet din l-azzjoni odjerna m'għandha qatt tintuża jew ikollha xi effett biex tattakka t-titolu li tgawdi l-eċċipjenti fuq il-fond inkwilinat;

6. Bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti, fil-mertu, l-intimat Carmel Sultana jgawdi titolu tajjeb ta' kera u dejjem ħallset il-kera b'mod regolari lir-rikorrenti jew il-predeċessuri tagħhom dejjem aċċettaw;

7. L-intimat Sultana m'għandux ibati spejjeż.

Rat li b'verbal tagħha tal-11 ta' Jannar 2022, ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1994 sas-sena 2019 b'interventi ta' ħames snin.[5]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fid-9 ta' Frar 2022[6] u t-tweġibiet għad-domandi in eskussjoni.[7]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat.

Rat l-atti kollha tal-każ.

[5] Fol 448
[6] Fol 469
[7] Fol 478

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti akkwistaw il-fond numru 213, Triq Stiefnu Zerafa, Marsa b'legat mingħand Maria Calleja permezz ta' testment tas-16 t'April 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar.[8] It-testatriċi ġiet nieqsa ftit wara fl-istess sena.[9]

Illi permezz ta' kuntratt tas-16 ta' Jannar 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, il-mejta kienet ikkonċediet il-fond in kwistjoni b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja lill-intimat Carmel Sultana għal għoxrin sena.[10] Għalkemm l-imsemmija sub-enfitewsi temporanja skadiet fis-16 ta' Jannar 1994 l-intimat Sultana baqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' kera in vista tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-ordinanza li tneħħi l-kontroll tad-Dja (Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta).

Titlu, perjodu qabel ir-rikorrenti saru sidien:

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat aċċetta illi t-titolu tar-rikorrenti ġie ppruvat b'mod suffiċjenti u għalhekk ma baqax jinsisti fuq din l-eċċezzjoni. Ir-rikorrenti mhumiex qegħdin jilmentaw minn perjodi qabel ma huma saru sidien.

Leġittimazzjoni passiva tal-inkwilin:

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

[8] Dok B a fol 12
[9] Dok C a fol 24
[10] Dok A a fol 6

Jekk hemmx deprivazzjoni ta' proprjeta` jew sempliċiment ta' użu:

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu, qiegħed jallega li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma ġiex miksur peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta`. Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titlu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti. Hemm ġurisprudenza f'dan is-sens: ara per eżempju **Nazzareno Galea v Giuseppe Briffa**, 30.11.2001 Qorti Kostituzzjonali, li rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta` jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenjoni dwar it-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi inkwadrata fil-parametri tal-Art. 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonvertit f'wieħed perpetwu – ara **Josephine Bugeja v Avukat Generali** 07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens – **John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe** 11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utile dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta`. Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art. 37 beda jingħata interpretazzjoni wiegħsa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. **F'Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar** 31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista' jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li **f'Vincent Curmi v Avukat Generali** 24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta` għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom".

Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Rebecca Hyzler v Avukat Generali** 29.03.2019.

Fil-kawza odjerna, għalkemm ma hemm l-ebda teħid forzuż ta' proprjeta', b'operazzjoni tad-disposizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, it-tgawdija ta' din il-proprjeta' da parti tar-rikorrenti ġiet serjament limitata minħabba l-kontroll tal-kera u użu għal żmien indefinit mill-intimati, ma' liema r-rikorrenti ġew sfurzati jidħlu f'relazzjoni ta' lokazzjoni minħabba l-konverżjoni tal-enfitewsi temporanja f'lokazzjoni b'operazzjoni tal-liġi versu ammont ta' kera li huwa sostanzjalment limitat mil-liġi. Kif jidher mill-ġurisprudenza hawn fuq ċitata, huwa ċar illi din il-limitazzjoni sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta' tar-rikorrenti taqa' entro l-garanziji mogħtija mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.

Rimedju alternattiv, sproporzjon tal-kera:

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tas-sittax-il eċċezzjoni tiegħu u l-intimat Sultana permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu jissottomettu li r-rikorrenti kellhom rimedju disponibbli u dan taħt il-liġi ordinarja (Art. 12B tal-Kap 158) li jiffakoltizzaw li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni. 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-konvenuti jeċċepixxu li r-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex huma jistgħu jitolbu 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.

L-ilment ewlieni tar-rikorrenti hu li l-mod kif l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat, jammonta għal ksur tal-jeddijiet ta' proprjetà tagħha, kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostitzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u kien għalhekk li hija istitwixxiet il-proċeduri odjerni. Ċertament li jekk il-ħsieb tal-intimati kien li dawn l-ilmenti setgħu jiġu indirizzati mill-Bord li Jirregola l-Kera, dan mhuwiex korrett, partikolarment minħabba li l-Bord għandu funzjonijiet u poteri speċifiċi fir-rigward tal-ordnijiet li jista' jagħti, speċjalment fejn is-sidien jagħmlu talba għall-awment tal-kera jew għar-ripreża tal-fond tagħhom. F'dan il-każ ir-rikorrenti qiegħda tilmenta li bil-liġijiet viġenti qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021, il-kera li hija setgħet titlob mingħand l-intimat qatt ma setgħet tkun waħda li tikkompara mal-prezzijiet tal-kera fis-suq ħieles, u lanqas ma setgħet titolbu li dan il-fond jintradd lura lilha għajr f'dawk is-sitwazzjonijiet speċifiċi kkontemplati fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre f'deċiżjoni fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et v Avukat Ġenerali et**[11], il-Qorti kienet osservat li l-Bord tal-Kera hu marbut li jiffissa l-kera skont il-liġi, liema kera hija baxxa meta komparata mal-kera fis-suq u li r-ripreża tal-fond mikri kienet remota.

Ir-rata ta' kera ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u

[11] P.A. (Kost.), 27.03.2015.

għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera *de quo agitur* m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`.

Din l-eċċezzjoni għalhekk hija bla bażi sal-promolgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali:

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi in kwistjoni hi valida għaliex hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Filwaqt li dan huwa minnu, il-liġi tibqa' soġġetta għall-prinċipju tal-proporzjonalita`. Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:
(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.
(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.
(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.
M'hemmx dubju li l-liġi de quo tissodisfa l-ewwel żewġ elementi. Mhux l-istess iżda jista' jingħad dwar it-tielet element.

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

Dak li qiegħda tintalab tistħarreġ il-Qorti f'din il-kawża huwa jekk l-operat tad-dispożizzjonijiet tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, humiex leżivi tal-jeddijiet tar-rikorrenti kif protetti, bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel

Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, sabiex jekk jinstab li dan huwa l-każ, ikun hemm lok fejn il-Qorti takkordalha rimedju.

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,[12] billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita` tal-indħil tal-Istat fil-liberta` tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji la tkun arbitrarja u l-anqas imprevedibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[13]

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

---

[12] James & Others, Amato Gauci
[13] 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

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 viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tiegħu.

Likwidazzjoni tal-kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €240,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1994 sa 2021 tela' minn €1,857 għal €7,511.

Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[14] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil:

[14] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA - JZM

> "12. Din il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza John Pace v. Avukat tal-Istat et tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju".[15]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u 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 tlieta u ħamsin elf ewro (€53,000).

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' €1,000.

Decide:

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

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

(2) Tilqa' l-ewwwel talba billi tiddikjara illi l-liġi viġenti imponiet kundizzjonijiet li jiksru d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bejn is-sena 1994 u s-sena 2021.

(3) Tilqa' it-tieni talba safejn effettwat lir-rikorrenti.

---

[15] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – QK

(4) Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara illi l-liġijiet viġenti kkawżaw danni lir-rikorrenti u l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni hekk sofferti mir-rikorrenti. Tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €53,000 bħala danni pekunjarji u s-somma ta' €1,000 bħala danni mhux pekunjarji u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali ta' 8% fis-sena mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

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

Moqrija.

ONOR IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA