- liġijiet tal-kera

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

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERIECA LL.D.

ILLUM, 10 ta' Novembru 2022

Rikors Nru. 248/2020 GM

Doreen Camilleri (259562M)

vs

L-Avukat tal-Istat u

Rita Borg (626551M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta' Doreen Camilleri li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

1. L-esponenti hija s-sid tal-fond residenzjali fl-indirizz tmienja u sittin (68), Triq Mensija, San Ġiljan, liema fond hija wirtietu mingħand missierha, u ġie allokat lilha f'diviżjoni fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb tat-13 ta' Settembru 2010 (**Ara Dok DC 1 hawn anness**).

2. Dan il-fond huwa mikri lill-intimata Rita Borg versu kera ta' mitejn u disa' ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€209.64) fis-sena, u ilu hekk mikri sa minn qabel is-sena 1995 (**Ara Dok DC 2 hawn anness**).

3. Din il-kera, restritta bil-liġi, ma tirriflettix il-potenzjal tal-proprjeta` li tinsab f'*prime area* f'San Ġiljan, tefgħa ta' ġebla 'l bogħod minn Spinola Bay, u li għalhekk huwa żgur illi tattira kera ħafna ogħla minn dik mħallsa.

4. Għalhekk meta din il-Qorti tikkonsidra li l-ammont li l-esponenti qiegħda tirċievi huwa biss persentaġġ minimissimu tal-kera li tista' tirċievi fis-suq li kieku l-liġi tippermettielha, għandha tasal għall-konklużjoni ovvja li l-ammont ta' kera restritta bil-liġi huwa iriżorju u assolutament insinjifikanti bħala proporzjon tal-valur tal-fond u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

5. Dan in-nuqqas ta' proporzjon ġust u xieraq baqa' jussisti fil-konfront tal-esponenti minkejja l-emendi li kienu saru fil-liġi bis-saħħa tal-Att X tas-sena 2009.

6. Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina bid-dispożizzjonijiet tal-imsemmi Kapitolu 69 u l-Att X tas-sena 2009 m'humiex ġusti u jikkreaw żbilanċ ta' proporzjonalita` bejn id-drittijiet tas-sid u l-interessi tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju reali tal-fond huwa ferm ogħla minn dak ristrett mil-liġi u għalhekk bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 Liġijiet ta' Malta).

7. Il-livell baxx tal-kera flimkien mall-istat ta' inċertezza tal-possibilita` tat-teħid lura tal-proprjeta` ikkawżat interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inwkilina u ikkreat piż eċċessiv fuq l-esponenti.

8. Peress illi ġiet imposta relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit, l-esponenti ma kellha ebda dritt tirrifjuta li ġġedded il-kera u di piu` ma setgħetx iżżid l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq stante illi dak li effettivament hija tista' tirċievi bħala konsiderazzjoni għall-okkupazzjoni tal-fond kien limitat bl-Artikolu 1531C Kap 16 Liġijiet ta' Malta.

9. B'dan il-mod, ir-rikorrenti ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħha mingħajr ma ngħatat kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dana peress illi l-kera li qiegħda titħallas bl-ebda mod ma huwa qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond, kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

(a) Tiddikjara u tiddeċiedi li l-fatti fuq esposti jikkostitwixxu ksur tad-drittjiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 Liġijiet ta' Malta) u kif sanċiti wkoll fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

(b) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji sofferti mill-esponenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha kawża tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma ġiex ikkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

(c) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji kif sofferti mill-esponenti u tikkundanna l-intimat iħallas lill-esponenti l-kumpens u d-danni hekk illikwidati, bl-imgħax.

(d) Tagħti dawk l-ordnijiet u provvedimenti kollha neċessarji sabiex l-esponenti titpoġġa fl-istatus quo ante tal-vjolazzjoni, inkluż bl-iżgumbrament tal-inkwilina fi żmien fis u perentorju.

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

Il-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta anke bl-emendi fil-liġi tal-2009, qed jiġu miksura fil-konfront tiegħu l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan billi qiegħed tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-fond "68, Triq Mensija, San Ġiljan", mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat;

1. L-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent *stante* li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:

2. F' azzjoni ta' indole kostituzzjonali l-attur huwa tenut jindika liema artikolu tal-liġi qed jilledi d-drittijiet fundamentali tiegħu. F'dan is-sens l-azzjoni attriċi hija waħda proċeduralment improponibbli u għandha tiġi ddikjarata bħali tali;

3. Mingħajr preġudizzju għas-suespost u in linea preliminari, ir-rikorrent trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrent ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hija saret sid tal-proprjeta' in kwistjoni;

4. Dok DC 2 annessa mar-rikors promotur hija kopja ta' ċedola ta' depożitu u mhux prova ta' meta saret il-kera. Għalhekk l-esponent jirriżerva illi jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri fir-rigward tal-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. In kwantu l-azzjoni hija ibbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrent huma rreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni *stante* illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Mejju 1966 u

għaldaqstant din il-Liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

6. In linea preliminari wkoll in-nuqqas ta' applikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni *stante* li fil-każ odjern ma hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjeta';

7. In kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet tar-rikorrent huma improponibbli in kwantu għall-perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

8. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

9. Ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem *stante* li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuż' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

10. Dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi;

11. L-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';

12. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

13. Jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandhiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-Liġi li tirregola l-kera;

14. Illum bid-dħul tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrent jista' ddaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrent ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistax jallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu;

15. Il-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta***[1] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to*

[1] App Nru 47045/06 deċiż 15/09/2009

a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Għalhekk anke' jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrent 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;

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

17. Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u cioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;

18. 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 għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrent.

Rat ir-Risposta ta' Rita Borg li permezz tagħha eċċepiet illi :

1. Preliminarjament, in-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti sabiex tiddetermina t-talbiet attriċi in kwantu diretti biex ir-rikorrenti tottjeni l-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond proprjeta' tagħha 68, Triq Mensija, San Ġiljan, u dan peress li din il-kompetenza hija vestita esklussivament fil-Bord li Jirregola l-Kera fit-termini tal-art.1525 tal-Kodiċi Ċivili u 16(4) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (illum Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

2. Mingħajr preġudizzju u preliminarjament ukoll, din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319) billi r-rikorrenti naqset li teżawrixxi r-rimedji ordinarji disponibbli skont il-liġi.

3. Preliminarjament ukoll, l-karenza ta' interess ġuridiku tar-rikorrenti fit-talbiet proposti minnha, in kwantu jirrigwardjaw il-kiri sal-lum lill-esponenti tal-fond 68, Triq Mensija, San Ġiljan.

Kienu l-awturi tar-rikorrenti, li b'għażla tagħhom u b'liberta' sħiħa, krew dan il-fond lill-ġenituri tal-esponenti, meta kienet diġa' fis-seħħ l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (illum Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta). L-awturi tar-rikorrenti, b'għażla

tagħhom, baqgħu għal ħafna snin jirċievu l-kera offruta lilhom mill-esponenti, u l-ġenituri tagħha qabilha, mingħajr riżerva jew oppożizzjoni.

4. Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju fir-rigward tal-ewwel tliet talbiet, l-esponenti mhix leġittima kuntradittriċi, u għalhekk għandha tiġi liberata' mill-osservanza ta' dan il-ġudizzju, billi min-natura tagħhom stess dawk it-talbiet jistgħu jinġiebu biss kontra l-Gvern jew enti pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

5. F'kull każ, mingħajr preġudizzju, in kwantu diretta biex din il-Qorti ssib ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda, u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża.

6. Mingħajr preġudizzju wkoll, in kwantu diretta biex din il-Qorti ssib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar Drittijiet Fundamentali, it-talbiet tar-rikorrenti kif impustati huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Mhux minnu li l-protezzjoni mogħtija lill-esponenti bid-disposizzjonijiet kollha tal-ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (illum Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta) u bl-Att X tal-2009 mhix ġusta, jew toħloq żbilanċ ta' proporzjonalita’ bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u tal-esponenti. Jekk xejn, hija biss ir-restrizzjoni antika stipulata fl-art. 4(1)(b) tal-Kap. 69, dwar kera massima li ma teċċedix 40% tal-kera li bih dan il-fond kien, jew seta', jinkera qabel l-4 ta' Awwissu 1914 li tista' titqies illum li toħloq żbilanċ spoporzjonat. Effettivament, pero', din ir-restrizzjoni tilfet l-effikaċja tagħha bid-dħul fis-seħħ bl-Att X tal-2009 ta' kera minimu ta' €185 fis-sena għal fondi residenzjali, li ċertament huwa ogħla mill-massimu stabbilit fl-art. 4(l)(b) fuq imsemmi.

Għajr għar-restrizzjoni hekk reża ineffikaċi, l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal- Kiri tal-Bini (illum Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) tagħti rimedju effettiv lir- rikorrenti, bħala s-sid tal-fond mertu ta' din il-kawża, biex titlob aġġustament fil-kera u l-kundizzjonijiet tal-kiri li jirriflettu aktar ir-realta' tas-suq tal-lum.

7, F'kull każ u mingħajr preġudizzju, m'hemmx raġuni legali jew fattwali għalxiex din il-Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond mertu tal-kawża.

L-esponenti għandhom kirja valida skont il-liġijiet viġenti, li kif fuq spjegat jagħtu wkoll rimedju effettiv lir-rikorrenti sabiex tottjeni varjazzjoni fil-kera u fil-kundizzjonijiet, f’bilanċ xieraq maċ-ċirkostanzi tagħha u tal-esponenti, u mal-qies, valur u potenzjal tal-fond in kwistjoni.

8, F'kull każ ukoll, l-esponenti wkoll għandha dritt għall-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha kif protetti taħt il-Kostituzzjoni u bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u senjatament id-dritt tar-rispett tal-ħajja privata tagħha, tal-familja u ta' darhom. Inoltre, l-iżgumbrament tal-esponenti minn darha mingħajr nuqqas jew ksur kontrattwali jew legali da parti tagħha, jikkostitwixxi trattament inuman u degradanti fiċ-ċirkostanzi personali u finanzjarji tagħhom, billi ma għandha ebda altenattiva għar-residenza attwali tagħha u lanqas ma għandha jew jista’ jkollha l-mezzi biex ikollhom residenza altenattiva.

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

> L-eccezzjoniiiet li l-esponent jixtieq jressaq in vista tal-verbal tal-15 ta’ Frar 2022 jaqraw kif jsegwi:
>
> 1. Bla hsara ghal dak ġja eċċeppit, mal-miġja tal-Artikolu 44 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta’ dan l-artikolu, r-rikorrenti tista' titlob lill-Bord Ii Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda ghall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li ma’ tulha tigi mressqa t-talba ghal żieda fil-kera. Żieda b’din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerreja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet legittimi meħuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f’dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sidt minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' hwejjigha jiġbed lejh ammont Ii 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, sidt bhar-rikorrenti tista’ titlob li tieħu lura l-post u ma ġġeddidx il-kirja, jekk turi li l-inkwilina ma ħaqqiex protezzjoni mill-Istat.
>
> 2. Konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l- intimata qed tokkupa 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-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dhul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Ghall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn iI-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimat ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rat li b’verbal tagħha tal-24 ta’ Ġunju 2021, ħatret lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1965 sal-lum b’intervalli ta’ ħames snin.[2]

[2] Fol 42

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku[3] u t-tweġibiet għad-domandi in eskussjoni.[4]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Il-fond numru 68, Triq il-Mensija, iddevolva favur ir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tat-13 ta' Settembru 2010[5] mill-wirt ta' missierha. Missierha ġie nieqes fl-24 ta' April 2009 u istitwixxa bħala werrieta universali lit-tlett uliedu inkluża r-rikorrenti. Skont l-imsemmi kuntratt ta' diviżjoni, din il-proprjeta` kienet suġġetta għall-użufrutt ta' ommha Lydia Pirotta tul ħajjitha kollha. Ommha ġiet nieqsa fit-18 ta' Jannar 2015.[6]

L-imsemmi fond huwa mikri lill-intimata Borg u llum l-kera mħallsa hija ta' €209.64 fis-sena. Oriġinarjament dan il-fond kien inkera min-nannu patern tar-rikorrenti lin-nannu matern tal-intimata Borg permezz ta' skrittura privata datat 6 ta' Diċembru 1938.[7]

Titlu.

Mill-provi li r-rikorrenti esebiet, juru li tassew għandha dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. Jgħodd ukoll il-perjodu rilevanti li matulu l-ante-

[3] Fol 66
[4] Fol 102 u fol 104
[5] Doc DC a fol 5
[6] Fol 140
[7] Dok CD1 a fol 41

kawża tar-rikorrenti kienu proprjetarji tal-fond *de quo* u dan skont is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali **Nutar Dottor Pierre Cassar v Avukat tal-Istat** tal-4 ta' Mejju 2022. Dan sa mhux qabel it-30 ta' April 1987 meta daħal fis-seħħ il-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u sas-27 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV.2021. Kif sejjer jiġi spjegat iktar 'l isfel, dan l-Att ġab bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

Ir-raba' eċċezzjoni tal-intimata Borg: mhix il-leġittimu kontradittriċi:

Huwa issa kkonsolidat fil-ġurisprudenza li l-inkwilini huma leġittimarju passiv validu fi proċeduri bħal dawn. Dan iżda ma jfissirx li għandhom ibatu spejjeż.

Imputet sibi; pacta sunt servanda.

L-intimata Borg teċċepixxi permezz tat-tielet eċċezzjoni tagħha illi l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti ikkuntrattaw kirja meta suppost kienu jafu li din il-kirja kienet se tkun protetta bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għalkemm kellhom diversi opzjonijiet, għażlu li jikru l-fond. Imma r-rikorrenti mhux qed tipprova twaqqa' jew ma tonorax il-ftehim lokatizzju li kien hemm; anzi qed tilmenta mill-interferenza statali li b'liġi sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tagħhom b'kundizzjoni tal-kirja mposta fuqha. Madankollu, dan il-fatt waħdu ma jġibx awtomatikament miegħu r-rinunzja tad-drittijiet tagħha fuq il-proprjeta' tagħha. Jiġi sottolineat il-punt li meta daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi, is-sidien ta' proprjetajiet fl-istess qagħda tar-rikorrenti u l-awturi tagħha sabu ruħhom b'idejhom marbutin u l-unika "għażla" (jekk tista' ssejħilha hekk) li kellhom kienet li jissottomettu ruħhom għal-liġi. Madankollu, minħabba l-emendi fil-liġi, l-awturi tar-rikorrenti, u r-rikorrenti ma kellhom ebda rimedju taħt il-liġi ordinarja li seta' jaġevolahom fid-drittijiet tagħhom ta' sidien ħlief bl-intavolar ta' kawża

quddiem Qorti ta’ ġurisdizzjoni kostituzzjonali proprju sabiex tiġi attakata dik l-istess liġi, kif proprju qed isir illum.

Għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-eżistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni ekonomika tal-proprjeta`, u tgawdija paċifika tal-istess, b’riflessjonijiet ta’ natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta’ eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta’ kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.

Applikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni

Sewwa jeċepixxi l-Avukat tal-Istat li l-Kap 69 huwa protett mill-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni li teżenta mill-effetti tal-Kostituzzjoni l-ħdim ta’ kull liġi fis-seħħ qabel it-3 ta’ Marzu 1962.

Barra minn hekk, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza riċentissima Martinelli v Avukat Ġenerali[8] stabbiliet li “għalkemm il-Kap 69 kien emendat b’liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet m’għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 37(9)” (recte: Art. 47(9)) “Għalhekk l-Avukat tal-Istat sewwa qal illi l-Kap 69 kif emendat, ma jintlaqax bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni.”

M’hemmx deprivazzjoni ta’ proprjeta`; semmai ta’ użu, u kwindi m’hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.

---

[8] Lilian Martinelli v Avukat Generali 23.11.2020

In vista tal-inapplikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni m'hemmx għalfejn tiġi ttrattata s-sitt u d-disa' eċċezzjoni.

Disponibilita` ta' rimedju alternattiv.

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-erbatax eċċezzjoni u permezz tal-eċċezzjoni ulterjuri tiegħu u l-intimata Borg permezz tat-tieni u s-sitt eċċezzjoni tagħha, jissottomettu li r-rikorrenti kellha rimedju disponibbli u dan taħt il-liġi ordinarja (Art. 1531D tal-Kap 16 u Art. xv 4A tal-Kap 69) li jiffakoltizzaw li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni. Tabilħaqq wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV.2021 hemm rimedju alternattiv iżda dan ma jistax jingħad għas-sitwazzjoni legali anteċedenti.

Ir-rata ta' kera ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera *de quo agitur* m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`.

Din l-eċċezzjoni għalhekk hija valida biss sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

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* kienet sal-2021 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,[9] 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.[10]

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 sas-sena 2021 imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tiegħu.

Żgumbrament:

Ingħad fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014):

---

[9] James & Others, Amato Gauci

[10] 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

> "Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza Curmi vs Avukat Ġenerali, Kost 24/06/2016)".

Din l-Qorti għalhekk mhux ser tipprovdi dan it-tip ta' rimedju.

Likwidazzjoni tal-kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €580,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sa 2020 tela' minn €1,550 għal €14,400.

Ir-rikorrenti hija werrieta ta' missierha flimkien maż-żewġ ħutha oħra u għalhekk il-kumpens mis-sena 1987 sa meta sar il-kuntratt ta' diviżjoni fis-sena 2010 irid jinqasam bejn tlieta.

Senjatament mill-atti jirriżulta illi omm ir-rikorrenti bejn il-perjodu 2009 sas-sena 2015 kienet tibbenefika minn użufrutt fuq il-proprjeta` in kwistjoni. L-Artiklu 335 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi illi "l-frottijiet Ċivili jitqiesu miksuba ġurnata b'ġurnata u jmissu lill-użufruttwarju skont ma jkun iż-żmien tal-użufrutt tiegħu". Jingħad imbagħad fis-subinċiż (3) tal-Artikolu 333 illi "huma frottijiet Ċivili l-kera ta' beni mikrija, iċ-ċnus, l-imgħaxijiet ta' kapitali u r-renti ta' kull sena." Dawn il-frottijiert Ċivili skont id-dispost tal-Artikolu 335 jispettaw lill-użufruttwarju mill-mument stess li fih ikun kostitwit dak l-użufrutt. Hekk jingħad illi *l'usufruttuario deve godere della cosa soggetta al suo usufrutto, e in tale*

diritto di godimento va compreso quello di percepire tutti gli utli e tutti i frutti della cosa soggetta al suo usufrutto e conseguire tutti prodotti che la cosa sia capace di renderte.[11] Għalhekk l-użufruttwarju għandu d-dritt ta' tgawdija (*ius utendi fruendi* bl-obbligu ta' *salva rerum substantia*) u min-naħa tiegħu s-sid jitlef l-utilita' ekonomika tal-oġġett.[12]

Ladarba r-rikorrenti ma ġabitx prova li hija l-werrieta t'ommha, il-kumpens mitlub mis-sena 2010 sas-sena 2015 (meta ġiet nieqsa ommha) ma jistax jingħatalha.

Mis-sena 2015 'il quddiem, ir-rikorrenti hija intitolata għal kumpens sħiħ.

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[13] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil:

> "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."[14]

[11] Carmelo Busuttil et v Giuseppe Vella et – PA, QĊ, 11.02.1931.
[12] "Quando su un bene e' costituito il diritto di usufrutto a favore di una persona, la situazione nella quale viene a trovarsi il proprietario, spogliato di ogni utilita' economica fino all'estinzione dell'usufrutto, si designa con l'espressione nuda proprieta" (Manuale di Diritto Privato, Andre Torrente u Piero Schlesinger, Undecisima Edizione, Giuffre' Editore pagna 341).
[13] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA – JZM.
[14] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – QK

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 wieħed u għoxrin elf ewro (€21,000). Dan l-ammont inħadem skont il-prinċipji suesposti kif ġej:

€95,610 - €670.80 = €94,939.20

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA
1987	1989	(€1,550 x 3) **€4,650**	(LM12[15] - €27.95 x 3) = **€83.85**
1990	1994	(€2,000 x 5) **€10,000**	(LM12 - €27.95 x 5) = **€139.75**
1995	1999	(€3,000 x 5) **€15,000**	(LM12 - €27.95 x 5) = **€139.75**
2000	2004	(€4,000 x 5) **€20,000**	(LM12 - €27.95 x 5) = **€139.75**
2005	2009	(€7,400 x 5) **€37,000**	(LM12 - €27.95 x 5) = **€139.75**
2010		**€8,960**	**€27.95**
TOTAL		**€95,610**	**€670.80**

€94,939.20 - 35% = €61,710.48

€61,710.48 - 20% = €49,368.38 /3 – **€16,456.13**

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA
2015	2019	(€10,080 x 5) **€50,400**	2015 - €197.58

[15] Vide skrittura privata a fol 41

			2016 – 2018 (€203.40 x 3) = €610.20 2019 - €209.64[16] **€1,017.42**
2020		**€14,400**	**€209.64**
TOTAL		**€64,800**	**€1,227.06**

€64,800 - €1,227.06 = €63,572.94

€63,572.94 – 35% = €41,322.41

€41,322.41– 20% = €33,057.93 +
€16,456.13

€49,514.06 – **€49,000**

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €500.

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.

[16] Fol 113 -117.

(2) Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-fatti fuq esposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti Fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 Liġijiet ta' Malta) u dan mis-sena 1987 sas-sena 2010 u mis-sena 2015 sas-sena 2020.

(3) Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji sofferti mill-esponenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kawża tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma ġiex kkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

(4) Tilqa' it-tielet talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni hekk sofferti mir-rikorrenti u tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €49,000 bħala danni pekunjarji u s-somma ta' €500 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.

(5) Tiċħad ir-raba' talba.

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

Moqrija.

ONOR IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA