PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-30 TA' NOVEMBRU, 2022

Kawza Numru: 3

Rik. Kost 233/2021 RGM

Charles James

vs.

Avukat tal-Istat in rappreżentanza

tal-Gvern ta' Malta

u

Joseph Fava

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors kostituzzjonali ta' Charles James** ipprezentat fis-16 t'April, 2021 li permezz tiegħu wara li ppremetta:

1. ILLI l-esponenti huwa l-proprjetarju tal-fond konsistenti f'dar bin-numru tmienja u għoxrin (28), fi Triq il-Baruni, Żabbar, iddonat lilu mill-ġenituri tiegħu Francis u Lorenza konjuġi James, illum mejtin, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Ivan Barbara tat-12 ta' Diċembru 2007 (**Dok.CJ1**) kif soġġett għal kirja favur l-intimat Fava, kif jirriżulta mill-istess kuntratt;

2. ILLI l-ġenituri tar-rikorrent, konjuġi James, akkwistaw il-fond imsemmi permezz tal kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin tal-5 ta' Diċembru 1978, kif mikri lil missier l-intimat Fava; sussegwentement, Lorenza mietet fil-24 ta' Frar 2010 mentri Francis miet fl-4 ta' Gunju 2011;

3. ILLI l-fond imsemmi kien u għadu jikkostitwixxi l-unika residenza ta' l-intimat Fava, u għalhekk tali kirja hija protetta ai termini tal-Kap.69 u tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta; il-kera meta l-fond ġie akkwistat mir-rikorrent kienet ta' seba' lira Maltin (LM7.00,0) fis-sena kif jirriżulta minn Dok.CJ1 u eventwalment għoliet *ope legis* (ara **Dok.CJ2**); għaldaqstant ir-rikorrent sija fil-kwalità tiegħu personali u sija fil-kwalità tiegħu ta' eredi tal-ġenituri tiegħu bata ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu kif sanċiti sija mill-Kostituzzjoni ta' Malta u sija mill-Konvenzjoni Ewropea, u għadu jbati minn tali ksur sa llum;

Talab lill-Qorti:

i. Tiddikjara li l-applikazzjoni tal-Kap.69 u tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta in relazzjoni mal-kirja tal-fond tmienja u għoxrin (28), fi Triq il-Baruni, Żabbar irriżultat fi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent sija fil-kwalità tiegħu personali u sija fil-kwalità tiegħu ta' eredi tal-ġenituri tiegħu, u dan ai termini tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-ewwel artiklu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, Kap.319 tal-Liġijiet ta' Malta; u

ii. Tagħti kull ordni neċessarja sabiex jieqaf immedjatament tali ksur u tiddikjara l-inapplikabilità tal-Kap.69 u ta' l-artikoli rilevanti tal-Kap.16, kif ukoll tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-imgħaxijiet kumpensattivi dovuti lir-rikorrent in vista ta' tali ksur u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta sabiex iħallas tali kumpens lir-rikorrent;

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali u b'kull rimedju ieħor li jidhrilha xieraq dina l-Onorabbli Qorti.

Rat ir-**Risposta ta' l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fl-14 ta' Mejju, 2021 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrent irid iġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta)**;

2. Illi magħdud mal-premess, jingħad ukoll illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma huwa ingħata

b'donazzjoni l-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li dritt fundamentali huwa intrinsikament allaċjat mal-individwu u mhuiex aljenabbli;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrent għandu jindika b'mod ċar id-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69** u tal-**Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** li allegatament qegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu;

4. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;

5. Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** ta' Malta indikat mir-rikorrent fir-rikors promotur tiegħu mhuwiex applikabbli għaliex il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";*

6. Illi f'kull każ, l-invokazzjoni tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa għal kollox improbonibbli, għaliex dan l-

artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta`. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta` bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero` dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrent mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u konsegwentmenet għandu jiġi mwarrab;

7. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

8. illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-**Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** f`dak li jirrigwarda ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistax jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, speċjalment meta **l-Ewwel**

Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

9. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

10. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."* Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "*huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-*suq *ħieles"*;

11. Illi jekk ir-rikorrent qed jilmenta li qed jiġi ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-**artikolu tal-Kap. 69** jew tal-**Att X tal-2009** jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

12. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-**Att X tal-2009**, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma"* f'Ġunju tal-2008. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li dawn l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polż tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut. Illi apparti minn hekk, tajjeb ukoll illi din l-Onorabbli Qorti tieħu konjizzjoni tal-abbozz ta' liġi bin-numru 203 tat-18 ta' Marzu, 2021 meta tikkunsidra l-lanjanzi tar-rikorrent;

13. Illi 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 odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;

Rat ir-**risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat** ipprezentata fil-25 ta' Frar, 2022 fejn ġie eċċepiet ulterjorment:

Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-introduzzjoni tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrent ma jistax iżjed jilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, **i**r-rikorrenti tista titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-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 matulha tiġi mressqa t-

talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġhom, jiġbdu lejhom ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħar-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;

1. Illi konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa **Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021.** Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rat ir-**Risposta ta' Joseph Fava** ippreżentata fl-24 ta' Mejju, 2021 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Preliminarjament, ir-rikorrent għandu jindika eżattament l-artikoli mill-Kap. 69, li skontu qegħdin jiksrulu d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;

3. Fl-ewwel lok, l-esponent jiddikjara li hu dejjem mexa skont id-diżposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huwa l-inkwilin idoneu ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxut wkoll mir-rikorrent, qatt ma kiser il-kundizzjonijiet tal-kiri, jew il-liġi u dejjem ħallas fil-ħin il-kera. Għaldaqstant, l-intimat m'għandu isofri l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas ma għandu jiġi kkundannat responsabbli għad-danni. Konsegwentement, l-intimat lanqas ma għandu jinżamm responsabbli sabiex iħallas xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawh mill-fond inkwistjoni u konsegwentament jitlef l-unika saqaf fuq rasu;

4. Fit-tieni lok, l-esponenti jgawdi mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk ma għandux isofri l-ebda konsegwenza u bl-ebda mod ma jiġi kkundannat responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi jħallas xi kumpens in linea ta' danni jew li jiżgombrawh mill-fond in kwistjoni li sservi bħala r-residenza ordinarja tiegħu;

5. Fit-tielet lok, l-esponent qiegħed igawdi d-drittijiet tiegħu fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed jippreġudika d-drittijiet tar-rikorrent. Oltre dan, permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni;

6. Fir-raba' lok, ai termini tad-diżposizzjonijiet tal-artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent Joseph Fava huwa l-inkwilin illi pprevalixxa ruħu mill-fakolta' mogħtija fl-imsemmi Artikolu, stante illi huwa kompla fil-kirja minflok il-ġenituri tiegħu bis-saħħa ta' l-istess Artikolu, u l-esponent Joseph Fava, kien ġia' jirresjedi fl-imsemmi fond, flimkien magħhom għal diversi snin qabel l-Ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elfejn u tmienja (2008), u baqa' hekk jagħmel sakemm mietu u in oltre' għadu hemm jirresjedi sa llum, liema fond iservi bħala l-unika residenza tiegħu;

7. Illi l-esponent kellu u għad għandu dritt ikompli l-kirja wara l-mewt tal-inkwilini oriġinali peress li jissodisfa l-kriteiji ai termini ta' Artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbilit skont regolamenti li jista' joħroġ il-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni minn żmien għal żmien;

8. Illi kif inhu ben saput, l-esponent ma għamel l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandu jinstab ħati ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnu allegat. Konsegwentement, l-esponent ma għandu jbati ebda konsegwenzi, jew jiġi dikjarat responsabbli għal xi danni, wisq anqas jiġi kkundannat iħallas kumpens, jew jiġi żgumbrat mill-fond in kwistjoni u lanqas ma għandu jsofri ebda spejjeż kif mitlub fir-rikors promotur;

9. Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-esponent, fis-sens li l-kera li titħallas minnu hija skond il-liġi viġenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond in kwistjoni;

10. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost r-rikorrent baqa' jaċċetta l-ħlas tal-kera mingħand l-esponenti għal-fond in kwistjoni;

11. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-każ odjern minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema liġi daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) ...";

12. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-propjeta. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrent ma tililfx għal kollox il-jeddijiet tiegħu fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta';

13. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa

sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed jilmenta minnhom ir-rikorrent huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

14. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

15. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-propjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe' li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' 'Amato Gauci vs Malta' rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. " Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet 'Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et' tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni Soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista'

jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";

16. Illi jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrent meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

17. Illi tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera u ċioe' tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008 u dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;

18. Illi, bix-xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrent jew l-antekawża tiegħu min-naħa waħda u l-inkwilin jew il-ġenituri tiegħu min-naħa l-oħra. Għaldaqstant ħadd ma impona fuq ir-rikorrent li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond;

Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea ppreżentat fil-5 ta' Mejju 2022 u maħluf fil-11 ta' Mejju 2022.[1]

Semgħat it-trattazzjoni finali tal-avukati difensuri tar-rikorrent u tal-Avukat tal-Istat waqt l-udjenza tas-7 ta' Lulju 2022 kif ukoll in-nota ta' referenza tar-Rikorrent tas-7 ta' Lulju 2022.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Intimat Fava tal-15 ta' Lulju 2022.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti.

Il-fond konsistenti f'dar bin-numru 28, Triq il-Baruni, Żabbar (**Il-Fond**) kien jappartjeni lil Francis u Lorenza konjuġi James, illum it-tnejn mejtin u li jiġu l-ġenituri tar-rikorrent Charles James (**ir-Rikorrent**) u ta' tlett ulied oħra. Huma kienu xtraw il-Fond in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin tal-5 ta' Diċembru 1978 meta kien ġia mikri lill-missier l-intimat Joseph Fava (**l-Intimat Fava**).

B'**kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Ivan Barbara tat-12 ta' Diċembru 2007** Francis u Lorenza konjugi James iddonaw lil binhom, ir-Rikorrent, il-Fond mertu tal-kawża. Fuq il-kuntratt ta' donazjoni ġie dikjarat illi l-Fond kien qed jiġi donat "bhala mikri lil terzi persuni, jigifieri bin-nies gewwa fih, bil-kera ta' seba' liri Maltin (Lm7) fis-sena".

Il-ġenituri tar-Rikorrent ġew nieqsa, Lorenza James fl-24 ta' Frar 2010 u Francesco James fl-4 ta' Ġunju 2011 rispettivament.

[1] Fol. 194 et. seq. tal-proċess

Mill-banda l-oħra l-ġenituri tal-Intimat Fava ġew nieqsa ommu fl-1992 u missieru fl-2013. Peress li l-Intimat Fava kien baqa' jgħix mal-ġenituri tiegħu il-kirja daret fuq ismu u beda jħallas il-kera hu lir-Rikorrent.

Fis-sena 2021 ir-Rikorrent irrifjuta li jaċċetta aktar il-kera u istitwixxa l-kawża odjerna.

Fir-rikors promotur ir-Rikorrent jiddikjara li qed jistitiwixxi l-kawża odjerna "sija fil-kwalita' tiegħu personali u sija fil-kwalita' tiegħu ta' eredi tal-ġenituri tiegħu". Jilmenta illi d-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti bil-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea qed jiġu miksura.

Għalhekk qed jitlob dikjarazzjoni li bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta in relazzjoni mal-kirja tal-Fond lill-Intimat Fava qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Qabel titratta l-mertu l-Qorti sejra qabel xejn titratta l-eċċezzjonijiet preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Eċċezzjonijiet Preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Permezz tal-**ewwel eċċezzjoni** tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-Rikorrent għandu qabel xejn iġib il-prova tat-titolu tiegħu fuq il-Fond.

Din il-prova tresqet bil-kopja tal-kuntratt ta' donazzjoni li permezz tiegħu il-Fond ġie donat lir-Rikorrent mill-ġenituri tiegħu, illum defunti.

Permezz tat-**tielet eċċezzjoni** tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-Rikorrent għandu jindika b'mod ċar id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16 li allegatament qegħdin jilledulu d-drittijet fundamentali tiegħu.

Mill-atti jirriżulta li fil-kors tas-smiegħ tal-kawża l-Avukat tal-Istat ma baqax jinsisti fuq din l-eċċezzjoni tant li l-ġbir tal-provi baqa' għaddej mingħajr diffikulta' u matul it-trattazzjoni finali il-partijiet deheru konsapevoli dwar l-effetti ta' liema artikoli tal-liġi fil-Kap 16 u fil-Kap 69 kienu qed jiġu impunjati.

Fil-**ħames eċċezzjoni** tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma huwiex applikabbli peress li Kap. 69 hija liġi li ġiet promulgata qabel is-sena 1962 u għalhekk hija liġi eżenti bis-saħħa tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.

Din l-eċċezzjoni hi fondata.

Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

> "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –
>
> (a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;
>
> (b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
>
> (c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta'; jew
>
> (d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (1) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

Peress li l-Kap. 69 ġie promulgat fis-sena 1931 ma hux milqut bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ġie miżmum illi għalkemm il-Kap 69

ġie emendat diversi drabi tali emendi ma kellhomx l-effetti msemmija mill-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

Għaldaqstant il-Qorti qed **tilqa' il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat** u tiddikjara illi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli għall-każ odjern. Konsegentement tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tas-**sitt eċċezzjoni** in kwantu hija intrinsikament marbuta mal-Artikolu 37.

Il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat jirrigwardaw il-mertu.

L-Eċċezzjonijiet tal-Intimat Fava.

L-intimat eċċepixxa illi r-Rikorrent kellu jindika taħt liema artikoli tal-liġi qed isseħħ il-leżjoni; illi huwa dejjem ottempera ruħu mal-liġi; illi jgawdi minn protezzjoni tal-liġi; illi l-Artikolu 1531C ħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera; illi huwa wiret il-kirja mingħand il-ġenituri tiegħu bis-saħħa tal-Artikolu 1531F tal-Kap. 16; illi ma hux responsabbli għal-liġijiet impunjati; illi ma hemmx vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tar-Rikorrent; illi r-Rikorrent baqa' jaċċetta l-kera fiż-żmien li jallega li sofra leżjoni tad-dritt fundamentali; illi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli; illi dwar Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea l-Istat għandu marġini wiesgħa ta' diskrezzjoni fejn liġijiet jitrattaw l-interess ġenerali; illi jekk jirriżulta tnaqqis fil-kera perċepita mill-valur lokatizju dan huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar; illi l-emendi bl-Att X tal-2009 daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta; illi l-fond kien inkera bi qbil bejn is-sid u l-kerrej ta' dakinhar.

Illi ħafna minn dawn l-eċċezzjonijiet huma riproduzzjoni tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u l-Qorti qed tiddisponi minnhom bl-istess mod sew aktar qabel kif ukoll aktar ‘l isfel.

Dwar l-eċċezzjoni tal-Intimat Fava illi r-Rikorrent baqa’ jirċevi l-kera mingħandu fil-perijodu li matulu issa qed jilmenta li ġew miksura l-jeddijiet fundamentalit tiegħu, il-Qorti tqis tali eċċezzjoin bħala infondata. L-aċċettazzjoni tal-ħlas ta’ kera impost minn liġi leżiva tad-dritt ta’ sid il-kera bl-ebda mod ma tista’ titqies bħala rinunzja tal-azzjoni għal dikjarazzjoni ta’ ksur ta’ dritt fundamentali. (**Elvia Scerri et vs. Awtorità tad-Djar et** - Qorti Kostituzzjonali - 13 ta‘ April 2018). Għalhekk tiċħad din l-eċċezzjoni.

Mertu.

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

Ir-Rikorrent jilmenta illi l-applikazzjoni tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta għall-kirja mertu tal-kawża tikser id-drittijiet fundamentali tiegħu protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

“Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-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.

Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa

biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

Bħala punt tat-tluq il-Qorti qed tikkonsidra illi l-Fond ma hux fond dekonktrollat tenut kont illi la saret allegazzjoni f'dan is-sens u lanqas tresqu provi fir-rigward.

Il-Qorti tosserva wkoll illi meta ġiet intavolata l-kawża odjerna kien għadhom ma daħlux fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021.

Ir-Rikorrent jilmenta illi bl-applikazzjoni tal-artikoli tal-liġi fil-Kap 69 applikabbli għall-kirja de quo kif ukoll bl-applikazzjoni tal-artikoli tal-liġi fil-Kodiċi Ċivili introdotti bl-Att X tal-2009, qed jiġi mcaħħad mitt-tgawdija tal-possediment tiegħu kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sew għaliex jagħmluha kważi mpossibbli li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-kawża in vista li l-liġi tagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Fava; sew għaliex fil-perijodu mertu tal-kawża il-liġi attakkata kienet timpedixxi lis-sidien milli jitolbu mingħand l-inkwilina kera ġusta.

Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Kif rajna, Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jagħti lil kull persuna protezzjoni sew mit-teħid tal-pussess ta' ħwejjiġha sew protezzjoni tat-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha.

Huwa paċifiku illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fih tliet regoli:

L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet.

It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali.

It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. (**Catherine Cauchi vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla fl-14 ta' Jannar 2021).

Meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjeta' in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli id-dannu konsegwenzjali soffert.

Neċessarju għalhekk li jiġi evalwat jekk bil-liġi attakkata li tkun ħolqot indħil fit-tgawdija mis-sid tal-proprjeta' tiegħu, inżammx bilanċ bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u l-interessi tas-sid milqut b'dik il-liġi.

Bilanċ u Proporzjonalità

Fir-rigward tal-ilment konvenzjonali mertu ta' din il-kawża; il-

proporzjonalità tintlaħaq biss jekk jinstab illi l-liġi attakkata tipprovdi lis-sidien imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, kumpens adegwat illi jinnewtralizza sa fejn possibbli l-indħil fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropeja għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

> *"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland).*"[2]

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

[2] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

"*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted.*"

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll.

Ifisser dan illi sabiex l-indħil tal-Istat ma jiksirx il-Konvenzjoni hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

> "*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,* ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[3]

[3] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

Kapitolu 69 kien jagħmilha prattikament impossibbli li s-sid jieħu lura l-fond mikri jekk mhux għal raġunijiet eċċezzjonali, filwaqt li l-kera baqgħet staġnata. Bl-Att X tal-2009 il-Leġislatur introduċa emendi għall-Kap. 16 suppost bl-iskop li jiġi indirizzat l-iżbilanċ li kien hemm kontra s-sidien f'dawn iċ-ċirkostanzi. Dak l-Att introduċa Artikolu 1531Ċ għall-Kap 16 li kien jaqra kif ġej:

> "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:
>
> Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.
>
> (2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

Is-somma ta' €185 fis-sena hija manifestament baxxa wisq meta komparat mal-potenzjal li l-Fond seta' jiġġenera fiż-żmien rilevanti.

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi Kapitolu 69 kif ukoll l-emendi bl-Att X tal-2009 għall-Kap. 16 ħolqu indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-Rikorrenti għaliex kif ser naraw aktar 'l isfel fiż-żmien rilevanti ġar piż finanzjarju kbir meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa mill-Intimat Fava kontrollata bil-liġi hawn attakkata baqgħet baxxa ħafna.

Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 ir-Rikorrenti ġarrew piż eċċessiv u sproporzjonat.

Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjoni fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** (Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolu bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien b'mod li kien għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-propjetarju ta' ħwejġu.

Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".* Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.*"[4]

Għalhekk il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kap. 16 ma kinux biżżejjed sabiex jissodisfaw l-element ta' proporzjonalita' ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

B'referenza għall-eċċezzjoni ulterjuri u l-osservazzjonijiet tal-Avukat tal-Istat fejn bl-introduzzjoni tal-**Artikolu 4A fil-Kapitolu 69** kif ġie promulgat bl-Att XXIV tal-2021, is-sid jista' jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin jew l-awment tal-kera, din il-Qorti tikkunsidra li l-Artikolu 4A jagħti l-possibilità lil kull persuna li

[4] **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021.

qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-Rikorrenti, li titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera tiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta' kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull sitt (6) snin. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le.

Fil-fatt jirriżulta mis-sistema diġitali tal-Qorti illi r-Rikorrent intavola proċeduri kontra l-Intimat Fava taħt l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 fil-mori ta' din il-kawża liema proċeduri ġew istitwiti fit-3 ta' Ottubru 2022 u għalhekk għadhom pendenti.

Artikolu 4A tal-Kap 69 daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021, erba' xhur wara li ġiet intavolata l-kawża odjerna.

Il-Perijodu tal-Leżjoni.

Għalkemm il-Qorti ma ġietx mitluba sabiex tiddeċiedi dwar jekk bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A waqfitx il-leżjoni tad-dritt fundamentali tar-Rikorrent qua sid; fuq l-iskorta tas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji il-Qorti ser tikkonsidra perijodu li jiġi fi tmiemu fit-30 ta' Mejju 2021 lejliet id-dħul fis-seħħ ta' Artikolu 4A tal-Kap. 69.

Dwar il-bidu tal-perijodu rilevanti għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji, r-Rikorrent qed jargumenta illi ġialadarba huwa ġie nominat bħala wieħed mill-werrieta universali tal-ġenturi tiegħu li kienu ddonawlu l-Fond, allura għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji għandu jittieħed in konsiderazzjoni perijodu anteċedenti l-jum li fih sar sid bis-saħħa tad-donazzjoni.

Ir-Rikorrent jissottometti illi una volta huwa werriet universali fost erba' werrieta universali, allura l-Qorti għandha tillikwida anke d-danni sofferti mill-ġenituri tiegħu u jiġi akkordat kwart minnhom.

Fi kliem ieħor, ir-Rikorrent jikkontendi illi una volta issa sar werriet tal-persuni li iddonawlu l-Fond, għandha tapplika għalih ukoll il-ġurisprudenza li tirritjeni illi werriet universali ta' testatur li kien ukoll a sua volta vittima ta' leżjoni tad-dritt fundamentali fit-termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għandu jittieħed in konsiderazzjoni għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji il-perijodu tal-leżjoni sofferta mill-antecausa tar-rikorrenti.

Ifisser illi r-Rikorrent qed jitlob illi d-danni pekunjarji jiġu likwidati mhux mid-data li fiha sar is-sid bis-saħħa ta' donazzjoni iżda b'effett mill-1 ta' Mejju 1987 meta l-fond kien jappartjeni lill-ġenituri tiegħu ġia soġġett għall-kirja f'isem il-ġenituri tal-Intimat Fava. (**Artikolu 7 tal-Kap 319** tal-Liġijiet ta' Malta: "Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikolu 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987.........ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4 (tal-Kap. 319).)

Il-Qorti ma tqisx tali pretensjoni bħala waħda fondata.

Hemm differenza notevoli bejn min jiret fond bħala eredi universali ta' vittima f'termini konvenzjonali u min sar sid ta' fond bil-mezz ta' donazzjoni.

Una volta l-Fond ma jiffurmax parti mill-assi ereditarji li pprovenjew lill-werrieta universali, it-talba tar-Rikorrent f'dan ir-rigward tfalli minħabba illi l-azzjonijiet naxxenti minn ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem ma humiex aljenabbli jew trasferibbli. Mad-donazzjoni tal-Fond id-donaturi għaddew lir-Rikorrent il-ġebla biss u mhux ukoll xi dritt ta' azzjoni dwar it-telf li

huma ġarbu b'konsegwenza tal-leżjoni tal-jedd konvenzjonali tagħhom allegata.

Mhux fondat fil-fehma tal-Qorti l-argument tar-Rikorrent illi għaliex snin wara d-donazzjoni sar ukoll wieħed minn erba' werrieta universali tal-ġenituri tiegħu allura wiret ukoll kwart (1/4) tal-azzjoni għad-danni pekunjarji li kienet tispetta lill-ġenituri tiegħu.

Sabiex ikun possibbli li werriet universali ta' vittima ta' leżjoni ta' jedd konvenzjonali jirriklama danni pekunjarji anke għaż-żmien tal-leżjoni matul il-ħajja tal-*ante causa,* kien meħtieġ kontinwita' bejn il-leżjoni tad-dritt tal-*ante kawża* u l-leżjoni tad-dritt tal-werriet universali.

Fil-każ odjern bejn id-data tad-donazzjoni fit-12 ta' Diċembru 2007 u d-data tad-devoluzzjoni tal-wirt, nofs indiviż fl-24 ta' Frar 2010 u n-nofs indiviż l-ieħor fl-4 ta' Ġunju 2011, għaddew numru ta' snin.

Il-pretensjoni tar-Rikorrent f'dan ir-rigward twassal għall-sitwazzjoni anomala u xi ftit jew wisq kontradittorja. Dan għaliex f'nifs wieħed jikkontendi illi sakemm il-ġenituri tiegħu kienu ħajjin huwa ma setax jadixxi lill-Qorti għall-kumpens ta' danni sofferti mill-ġenituri tiegħu; filwaqt li jikkontendi li una volta sar eredi universali tad-donaturi skaturixxa l-jedd tiegħu li jirreklama wkoll kwart tad-danni subiti mill-ġenituri tiegħu.

Tali raġunament ma jsib l-ebda konfort fil-ġurisprudenza reċenti.

Fis-sentenza **Maria Gialanze' et. vs Carmen Mizzi et.** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022, il-Qorti irriteniet illi sabiex vittima ta' leżjoni ta' dritt fundamentali jista' jirreklama wkoll danni tal-predeċessur tiegħu fit-titolu li wkoll ikun issubixxa leżjoni tal-istess jedd fundamentali, jeħtieħ illi l-persuna li tkun għamlet it-talba "saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni bħala

eredi universali…. u għalhekk kienet daħlel fiż-żarbun legali" tal-ante causa tagħha u mhux li saret is-sid in forza ta' donazzjoni. Dan in omaġġ għall-prinċipju illi "………id-dritt għal rimedju wara ksur ta' drittijiet fondamentali ma jistax jiġi trasferit …"

In konklużżjoni, vittima ta' leżjoni ta' dritt fundamentali jew għandu l-jedd li jirreklama wkoll danni pekunjarji sofferti mill-*ante causa* tiegħu jew m'għandux. Il-jedd għal reklam ta' danni anteċedenti l-jum li fih sar vittima ta' ksur ta' jedd fundamentali jew jeżisti fil-mument tal-akkwist tal-proprjeta' jew ma jeżistiex. Il-Qorti ma ssib xejn fondat fl-argument tar-Rikorrent illi bejn id-data tad-donazzjoni u d-data tal-mewt tal-ġenituri tiegħu huwa ma kellux dritt jirreklama wkoll danni anteċedenti l-akkwist tiegħu u li tali dritt twieled mal-mument li sar werriet universali.

Għalhekk il-Qorti qed tiddeċiedi illi l-perijodu rilevanti għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji jiskatta fit-12 ta' Diċembru 2007, id-data tad-donazzjoni, u mhux qabel; u jiġi fi tmiemu fit-30 ta' Mejju 2021, id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69.

Rimedju: Kumpens

In vista tal-fatt li r-Rikorrent sofra piż sproporzjonat meta fiż-żmien rilevanti ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti, huwa għandu jingħata rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

Fis-sentenza **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** (Rik Kost 103/2019) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022 ġie riaffermat illi:

> "Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni

stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

a. b'30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
b. b'20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u
c. bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

Fuq talba tar-Rikorrent il-Qorti ħatret bħala **espert tekniku lill-Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-Fond għall-perijodu mill-1987 sas-16 ta' April 2021 (id-data li fiha ġie intavolat ir-rikors promotur), għalkemm fil-verbal tas-seduta fejn ġie riprodott id-digriet is-sena hemm indikata hi erronjament indikata bħala 2020 mentri kellha tkun 2021.

Il-Qorti applikat il-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina u tillikwida l-kumpens pekunjarju xieraq dovut lir-Rikorrenti skont il-kriterji u linji gwida tal-QEDB u ħadet kont ukoll ta' dak li jipprovdi l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16** li l-kera kellha tiġi awmentata għal €185 fis-sena b'effett mill-ewwel skadenza wara l-

1 ta' Jannar 2013 u tiżdied kull tlett snin skond l-indiċi tal-għoli tal-ħajja. Il-Qorti qed tikkonsidra ċ-ċifra ta' €2,500 bħala l-kera globalment perċepita jew perċepibbli fit-terminu rilevanti.

Likwidazzjoni Danni Pekunjarji.

12.12.2007 - 31.12.2011	**:**	**18,108.64**[5]
01.01.2012 - 31.12.2016	**:**	**25,190.00**
01.01.2017 - 31.12.2019	**:**	**16,350.00**
01.01.2020 - 16.04.2021	**:**	**7,742.47**[6]
Total	**:**	**67,391.11**

67,391.11 – 20,217.33 (30%) = 47,173,78 - 9,434.76 (20%) = 37,739.02 - 2,500 = 35,239.02 li qed jiġu arrotondati għal €35,250.00

Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-Rikorrent qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €35,250

In kwantu għad-danni non-pekunjarji l-Qorti tqis, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, u wara li qieset illi r-Rikorrent akkwista l-Fond fis-sena 2007 b'donazzjoni **l-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000).**

[5] 4,469 ÷ 365 x 19 + 4,469 x 4
[6] 6,000 ÷ 365 x 106 + 6,000

Spejjeż tal-kawża

L-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant tal-Istat responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrent, għandu jbati l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

Tiċħad *in parte* l-ewwel talba attriċi in kwantu msejsa fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

Tilqa' *in parte* l-ewwel talba attriċi in kwantu msejsa fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), safejn kompatibbli ma dak hawn fuq deċiż;

Tiddikjara illi fiż-żmien rilevanti, u cioe' bejn it-12 ta' Diċembru 2007 u s-16 ta' April 2021, bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 16 u tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta applikabbli għall-kirja tal-fond numru 28, Triq il-Baruni, Żabbar, ġew miksura d-drittijiet fundamentali tar-Rikorrent protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tilqa' t-tieni talba attriċi, tiddikjara illi b'konsegwenza tal-leżjoni tad-dritt konvenzjonali tiegħu ir-Rikorrent sofra kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji.

Tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta’ ħamsa u tletin elf, mitejn u ħamsin Ewro (€35,250) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta’ ħamest elef Ewro (€5,000).

Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-Rikorrent is-somma komplessiva ta’ erbgħin elf, mitejn u ħamsin Ewro (€40,250),

Bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

Moqrija

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
30 ta’ Novembrui 2022

Deputat Registratur