MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-8 ta' Mejju, 2019

Rikors Numru 89/2018 LM

Anthony Debono (K.I. numru 277856M) u Simone Dimech (K.I. numru 339554M)

vs.

L-Avukat Ġenerali; u Stefan Mifsud (K.I. numru 180270M) u Michelle konjuġi Mifsud (K.I. numru 225474M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors imressaq fit-13 ta' Settembru, 2018 fejn l-atturi **Anthony Debono** (K.I. numru 277856M) u **Simone Dimech** (K.I. numru 339554M) issottomettew dan li ġej:

1. *Illi r-rikorrenti aħwa Debono huma proprjetarji tal-fond numru 11, Ġuże Ellul Mercer Street, Sliema, liema fond kien inkera lin-nanna paterna tal-intimat ossija Vincenza Mifsud li mietet fl-1986;*

2. *Illi n-nanna paterna tal-intimat baqgħet tgħix fil-fond sa mewtha u f'dan l-istess fond fil-ġurnata tal-mewt tagħha kien jgħix magħha n-neputi tagħha ossia l-intimat Stefan Mifsud;*

3. *Illi din il-kirja wara l-mewt ta' nanntu għaddiet għal fuqu ġialadarba id-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 ma kinux għadhom daħlu in vigore għax kieku kienu diġà daħlu in vigore dik il-kirja ma kinitx tiddevolvi għal fuqu;*

4. *Illi r-rikorrenti aħwa Debono wirtu dan il-fond per via di testamento mingħand missierhom Carmelo sive Charles Debono li miet fis-16 ta' Lulju 2004 u li rregola l-wirt tiegħu permezz ta' testament tal-25 ta' Ġunju 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, kopja hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument A";*

5. *Illi r-rikorrenti aħwa Debono dehru fuq att ta' dikjarazzjoni causa mortis ta' nhar it-13 ta' Lulju 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard, 'Dokument B' hawn anness, fejn huma ddikjaraw il-valur relattiv tal-proprjetà minnhom akkwistata mill-wirt ta' missierhom, inkluż il-fond de quo, u ħallsu t-taxxa relattiva li talvolta kienet dovuta;*

6. *Illi l-mejjet Carmelo Debono kien akkwista l-fond in kwistjoni in parti bis-saħħa ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pellegrini Petit tad-9 ta' Diċembru, 1962 ('Dokument C' hawn anness) mingħand ommu Maria Stella Debono u in parti bis-saħħa ta' kuntratt ta' diviżjoni li kien sar flimkien ma' ħutu Mary Galea, Evelyn Mifsud, Doris Mifsud, il-Maġistrat Dottor Joseph Debono u Frank Debono, fl-atti tal-istess Nutar Dottor Paul Pellegrini Petit tad-9 ta' Diċembru 1962, 'Dokument D' hawn anness;*

7. *Illi l-kera li l-intimati qed iħallsu huwa dak il-minimum stabbilit mil-liġi ossia €203 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 ta' Awwissu, 1914, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;*

8. *Illi l-fond imsemmi bl-emendi tal-Att X tal-2009 illum għandu kera ta' €203 fis-sena ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini tal-istess liġi, ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2019;*

9. *Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling House Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li*

hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914;

10. *Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u kienu jirċievu kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustament irriżorji tal-Att X tal-2009;*

11. *Illi billi l-kera hija fissa bil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera attwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini;*

12. *Illi l-fond fis-suq ħieles iġib kera ta' mill-anqas €1,000 fix-xahar;*

13. *Illi għalkemm xi snin ilu daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjetà, din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lill-esponenti peress li ma taffettwax il-kera ġust fuq il-fond u inoltre b'din l-istess liġi t-tfal tal-intimati Mifsud x'aktarx li ser ikollhom jedd jirtu l-kirja;*

14. *Illi effettivament bl-istat li hija l-liġi, ir-rikorrenti m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu l-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul ħajjithom;*

15. *Illi la r-rikorrenti u lanqas l-ante-kawża minnhom ma qatt kienu taw il-kunsens ħieles tagħhom li l-fond jinkera kif fuq premess imma ġew sfurzati jagħmlu hekk minħabba l-liġi ta' rekwiżizzjoni viġenti fis-sena 1954 stante li l-fond ma kienx dekontrollat u lanqas dekontrollabbli;*

16. *Illi għalkemm il-perijodu tal-kirja kien biss għal sena, din l-istess kirja tiġġedded minn sena għal sena u r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt jirrifjutaw li jġeddu din il-kirja;*

17. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew imqiegħda u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma qed jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera li jitħallsu bl-ebda mod ma hux qrib il-valur lokatizju reali tal-istess fond kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

18. *Illi l-privazzjoni tal-proprjetà tar-rikorrenti hija leżjoni tad-dritt tal-proprjetà kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;*

19. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531 C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

20. *Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and Others vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015;*

21. *Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'Beyeler vs Italy nru. 3320/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom (GC), nru. 44302/02, §75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010;*

22. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland (GC), nru 35014/97, §§160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others § 108);*

23. *Illi barra minn hekk b'mod diskriminatorju l-Artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jiddistingwi fil-protezzjoni tal-kirja dawk il-persuni li kienu qed jokkupaw dar ta' abitazzjoni qabel l-1 ta' Ġunju 2008 u dawk li kienu qed jokkupaw dar ta' abitazzjoni wara l-1 ta' Ġunju 2008 stante illi n-neputijiet tal-inkwilin wara l-1 ta' Ġunju 2008 il-kirja ma kinitx testendi għalihom waqt illi qabel l-1 ta' Ġunju 2008 il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tat protezzjoni mhux xierqa lil dawn in-neputijiet tal-wild;*

24. *Illi din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45* (recte) *tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

25. *Illi inoltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u*

dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 2005;

26. *Illi lanqas huwa ġust u ekwu illi dar ta' tliet sulari u ġnien kbir f'Tas-Sliema għandha jkollha valur lokatizju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta inqas minn dak ta' kamra waħda;*

27. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn in-neputijiet tal-inkwilin u oħrajn kif stipulat fl-artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta imma wkoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi dikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta, deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;*

28. *Illi l-privazzjoni hija ferm aktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjetà tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizju meta ż-żmien pattwit tal-kirja tiġi fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għall-kundizzjoni li l-kirja tiżdied;*

29. *Illi għalhekk l-esponenti jħossu li fir-rigward tagħhom qed jiġi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed jiġu privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens ġust għal dan;*

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:-

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati konjuġi Mifsud tal-fond Nru. 11, Ġuże Ellul Mercer Street, Sliema, waqt li qed jiġu

vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 39 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimati konjugi Mifsud mill-fond de quo;

ii. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

iv. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tal-10 ta' Awwissu, 2018 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dokument E' u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta tal-**Avukat Ġenerali** (minn issa 'l quddiem "l-intimat Avukat Ġenerali") li ġiet ippreżentata fit-12 ta' Ottubru, 2018, li biha eċċepixxa:

1. *Illi l-ewwel u qabel kollox, <u>ir-rikorrenti jridu jiddeċiedu kif ser jistradaw il-kawża</u> jekk hux skont il-proċediment b'rikors ġuramentat ai termini tal-Artikolu 154 et seq. tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta <u>jew</u> ai termini tar-Regolamenti numru 2 et seq. tar-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon-Ordni (L.S. 12.09) u l-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni;*

2. *Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta' meta huma saru sidien tal-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saru s-sidien tal-fond mertu ta' dan il-każ;*

3. *Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament l-artikoli mil-Kap. 69 u jew minn xi Att ieħor, li skont huma jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà msemija;*

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

Rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni:

5. *Illi peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibbilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li 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-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-Istat ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, dato ma non concesso li l-artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxux teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda jikkostitwixxu biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;*

7. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva illi skont il-proviso tal-istess Artikolu l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà 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. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestment mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

8. *Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala li 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;*

9. *Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol 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;*

10. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u 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 riċenti 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 wiesgħa 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 fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġni wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;*

12. *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;*

13. *Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Artikolu 1531Ċ; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti konjugi Mifsud. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri*

msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-applikant;

14. *Illi l-artikolu 1531F tal-Kap. 16 jagħti tifsira ta' min hu l-inkwilin ta' fond residenzjali u meta wieħed jixtarr dan l-artikolu, jirriżulta kemm huwa infondat l-ilment tar-rikorrenti meta jgħidu li m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu l-pussess effettiv tal-fond tul ħajjithom. Dan għaliex l-artikolu msemmi jsostni li taħt ċerti kundizzjonijiet l-ulied jistgħu jirtu l-kirja, kif diġà seħħ f'dan il-każ, b'dana iżda li l-kirja ma testendix għal mart, żewġ jew ulied il-wild tal-inkwilin. Magħdud ma' dan, il-liġi tipprovdi wkoll li persuna m'għandux ikollha dritt li tkompli l-kirja wara l-mewt tal-inkwilin jekk ma tissodisfax il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbilit skont mill-Ministru responsabbli għall-Akkomodazzjoni;*

15. *Rigward il-kumpens mitlub, wieħed irid jieħu in kunsiderazzjoni wkoll il-fatt li mir-rikors promutur ma jidhirx li r-rikorrenti qatt ikkontestaw l-ammont ta' kera li kienu jirċievu, u barra minn hekk, ir-rikorrenti ħallew ħafna snin jgħaddu sakemm infetħu dawn il-proċeduri. It-trapass ta' dan iż-żmien kollu jitfa' dubji serji kemm effettivament ir-rikorrenti ħassewhom aggravati u kwindi kwalunkwe kumpens li jista' qatt jingħata lir-rikorrenti, għandu jiġi kkalkulat fid-dawl ta' dan il-fatt;*

Rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009:

16. *Tajjeb jingħad ukoll li l-emendi riċenti li jirrigwardaw il-kera 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;*

17. *Dan il-proċess ta' konsultazzjoni kien proċess bi tliet saffi:*

(i) *L-ewwel kien hemm it-tnedija tal-White Paper li kienet komplementata minn konsultazzjoni komprensiva li nkludiet (a) diskussjoni pubblika (b) interazzjoni ta' ittri elettroniċi, ċentru għas-sejħiet telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq website; (ċ) laqgħat mal-Kunsill Malti għall-Iżvilup Ekonomiku u Soċjali u wkoll ma' korpi kostitwiti u (d) parteċipazzjoni f'mezzi tat-televiżjoni, tar-radju u tal-gazzetti. L-interazzjoni ta' ittri elettroniċi, ċentru għas-sejħiet telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq website wasslet għal aktar minn 2,000 reazzjoni u 800 mistoqsija li kollha kemm huma ngħataw tweġiba individwali. It-tweġibiet tqiegħdu wkoll fil-website – www.rentreform.gov.mt;*

(ii) *It-tieni fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni ġiet wara l-pubblikazzjoni tal-Abbozz ta' Liġi numru 17 imsejjaħ 'Att biex Jemenda l-Kodiċi Ċivili, Kap. 16'*

ippubblikat f'Novembru 2008 u d-diskussjoni sussegwenti fuq l-Abbozz fil-Kamra tar-Rappreżentanti f'Diċembru 2008 u Jannar 2009;

(iii) *It-tielet fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni kienet tirrigwarda d-diskussjonijiet li saru bejn it-Timijiet Tekniċi tal-Gvern u l-Oppożizzjoni ta' dak iż-żmien rispettivament.*

18. *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;*

19. *Xieraq jiġi sottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom u l-inkwilini u ħadd ma impona fuq ir-rikorrenti 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 jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;*

Rigward l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea:

20. *Illi ma hemm ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabilità tal-provvediment fl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma <u>s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor.</u> Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;*

21. *Illi sabiex ir-rikorrenti tista' tallega li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, hija trid tipprova wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like', u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

22. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

GĦALDAQSTANT, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promutur bħala infondati fil-fatt u fid-

dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-Risposta tal-konjugi **Stefan Mifsud** u **Michelle Mifsud** (minn issa 'l quddiem "l-intimati Mifsud"), li ġiet ippreżentata fid-19 ta' Ottubru, 2018, li biha eċċepew:

1. *Illi, preliminarjament, ir-rikorrenti qegħdin jabbużaw mill-proċess kostituzzjonali stante illi qegħdin jadoperaw proċedura straordinarja bħal ma hija l-proċedura odjerna meta kellhom a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji sabiex iħarsu d-drittijiet pretiżi minnhom fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagament tal-kera;*

2. *Illi preliminarjament ukoll, m'għandhomx ikunu l-esponenti li jkunu kkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali stante li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet ta' terzi, u inoltre, l-esponenti assiguraw li jottemperaw ruħhom ma' dak li tgħid il-liġi u xejn iżjed;*

3. *Illi ukoll in linea preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu li fuqu qed jibbażaw l-azzjoni odjerna;*

4. *Illi għal dak kollu li ntqal fil-konfront tal-konjugi Mifsud, l-esponenti qegħdin jirrespinġu l-allegazzjonijiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:*

5. *Illi dwar dak kollu indikat fir-rikors promutur l-esponenti Mifsud ulterjorment aderixxew ai termini tal-Kap. 69 u kif ukoll tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u per konsegwenza ma jistax jingħad li l-esponenti aġixxew ħażin u/jew mhux in linea ma' dak li tgħid il-liġi;*

6. *Illi jingħad ukoll li kull kera dovuta dejjem tħallset bil-modalità maqbula u mitluba, u fl-ebda ħin u fl-ebda mument qatt u ħadd ma talab xi żjieda u/jew xi awment żgħir kemm hu żgħir, kbir kemm hu kbir, addirittura kienu r-rispondenti illi di propria sponte fis-sena 1997 irduppjaw il-kera (ara anness kopja ta' rċevuta tal-kera għas-sena 1996 u 1997 bħala Dok. A), u għalhekk żgur li dawn il-proċeduri huma intempestivi għaliex kieku kien il-każ, jeżistu mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagamenti tal-kera liema metodi ġew għal kollox ikkalpestati permezz tal-proċedura odjerna;*

7. *Illi ta' min wieħed jirrimarka wkoll illi huwa pjuttost ironiku illi r-rikorrenti inizjaw il-proċeduri odjerni wara li naqsu mill-obbligazzjonijiet tagħhom lejn tiswijiet*

straordinarji illi saru fuq il-fond de quo fl-1998 illi tħallsu in parte mill-esponenti għalkemm l-istess esponenti ma kinux obbligati li jħallsuhom (ara anessa kopja ta' dokument tal-Awtorità tad-Djar bħala Dok. B);

8. *Illi fir-rigward ta' talba ta' rilokazzjoni tar-rikorrent, l-esponenti jikkontestaw bis-saħħa kollha tali talba u dan għaliex kif ribadit fil-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali (31.01.2014): 'huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta' Qorti mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun.'*

9. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhom ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistgħux ikunu kkastigati talli ottemperaw ruħhom ma' ordni leġittima tal-istat.*

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti qegħdin umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet magħmula fir-rikors promutur (89/2018 LM) filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari kollha jew in parte u/jew eċċezzjonijet l-oħra miġjuba mill-esponenti, u dan taħt dawk il-provvedimenti li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li huma xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-28 ta' Jannar, 2019, fejn il-partijiet wara li qablu li l-kawża tista' titħalla għas-sentenza, ingħataw il-fakoltà li jagħmlu noti ta' sottomissjonijiet, u l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

Provi u riżultanzi

Ir-rikorrenti ppreżentaw kopja ta' testment *unica charta* tal-25 ta' Ġunju, 1983 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien, li sar minn Charles u Beatrice Debono[1], fejn ħallew liż-żewġ uliedhom, Anthony u Simone mart Peter Dimech, eredi universali tagħhom. Ġiet ippreżentata wkoll kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret mir-rikorrenti in segwitu għall-mewt tal-ġenituri tagħhom[2], liema dikjarazzjoni saret permezz ta' att tat-13 ta' Lulju, 2005 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, fejn fost beni oħrajn ġie ddikjarat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, sabiex tħallset it-taxxa fuqu. Ġiet ippreżentata wkoll kopja ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit tad-9 ta' Diċembru, 1962[3], u li permezz tiegħu Carmelo Debono kien akkwista parti minn dan il-fond mingħand ommu Maria Stella Debono, u kopja ta' kuntratt ta' diviżjoni tal-istess data, u fl-atti tal-istess nutar[4], li permezz tiegħu l-intier ta' dan il-fond iddevolva fuq l-istess Carmelo Debono, missier ir-rikorrenti f'din l-istanza. Inoltre r-rikorrenti esebew ukoll kopja ta' ittra uffiċjali ppreżentata minnhom fl-10 ta' Awwissu, 2018, u li permezz tagħha r-rikorrenti ilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom qua sidien ta' din il-proprjetà, u interpellaw lill-intimati għall-ħlas tad-danni u għall-iżgumbrament tagħhom mill-istess fond.

Il-konjuġi Mifsud min-naħa tagħhom ippreżentaw kopja ta' irċevuta tal-ħlas tal-kera fir-rigward tal-istess fond[5], kif ukoll kopja ta' applikazzjoni li saret

[1] *A fol.* 8 tal-proċess.
[2] *A fol.* 12 tal-proċess.
[3] *A fol.* 27 tal-proċess.
[4] *A fol.* 35 tal-proċess.
[5] *A fol.* 69 tal-proċess.

minnhom mal-Awtorità tad-Djar għall-għoti ta' sussidju sabiex ikun jista' jsir xogħol ta' rranġar u titjib fil-post mertu ta' dawn il-proċeduri.[6]

Ir-rikorrent **Anthony Debono** fl-*affidavit* tiegħu[7] qal li hu u oħtu Simone Dimech huma proprjetarji tal-fond bin-numru 11, Triq Ġuże Ellul Mercer, tas-Sliema, li huma wirtu mingħand missierhom Carmelo sive Charles Debono, li miet fis-16 ta' Lulju, 2004. Żied jgħid li wara l-mewt ta' missieru, il-valur relattiv tal-fond inkwistjoni ġie ddikjarat minnu u minn oħtu għal skopijiet ta' ħlas tat-taxxa *causa mortis.* Ir-rikorrent qal li l-fond inkwistjoni kien inkera minn missier missieru, Antonio Debono, lin-nanna paterna tal-intimat, ċerta Vincenza Mifsud, li baqgħet tgħix fil-fond sal-ġurnata tal-mewt tagħha, fejn jgħix magħha fl-istess fond kien hemm l-intimat Stefan Mifsud. Wara l-mewt ta' Vincenza Mifsud, il-kirja intirtet mill-intimat, stante li dan kollu seħħ qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, u l-intimat jgħix f'din id-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu flimkien ma' martu u wliedhom. Ir-rikorrenti żied jgħid li l-ammont ta' kera li hu u oħtu jdaħħlu minn dan il-fond hu l-minimu ta' €203 fis-sena, liema ammont jiżdied kull tliet snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni, u dan ai termini tal-liġi. Kompla jgħid li minħabba fir-restrizzjonijiet tal-liġi applikabbli, hu u oħtu qatt ma setgħu jikru l-fond inkwistjoni b'mod liberu jew jirċievu kera ġusta fuqu. Żied jgħid li dak li kien deskritt bħala *fair rent* ma kien ġust xejn minħabba li ma jistax ikun li l-kera tal-2018 tkun fl-istess livelli ta' dik li kienet titqies bħala kera ġusta fl-1914. Qal li l-ammont ta' kera li qed idaħħlu hu u oħtu minn dan il-fond huwa irriżorju, li ma jirriflettix il-prezzijiet fis-suq, u dan bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u din is-sitwazzjoni qiegħda toħloq żbilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-intimati qua inkwilini. Ir-rikorrent qal li l-inkwiet tiegħu hu li t-tfal tal-intimati x'aktarx li ser ikollhom

[6] *A fol.* 70 tal-proċess.
[7] *A fol.* 74 tal-proċess.

jedd jirtu din il-kirja, b'mod li la hu u lanqas uliedu mhuma qatt ser ikunu f'pożizzjoni li jieħdu l-fond lura u jgawduh tul ħajjithom. Qal li la nannuh, la missieru u lanqas hu jew oħtu qatt ma taw il-kunsens tagħhom għall-użu tal-proprjetà tagħhom b'dan il-mod, imma kieku din proprjetà tħalliet vojta din kienet tiġi rekwiżizzjonata. Qal li dan jammonta għal ċaħda tat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr kumpens xieraq u ksur tad-dritt tagħhom ta' proprjetà kif protett mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrent qal li għal snin twal hu u oħtu aċċettaw is-sitwazzjoni kif inhi, sakemm saru jafu li l-Qorti Kostituzzjonali f'Malta kif ukoll il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem bdew jirritjenu li din is-sitwazzjoni hi waħda inġusta u bdew jindirizzawha.

Ir-rikorrenti **Simone Dimech** fl-*affidavit* tagħha[8] kkonfermat il-provenjenza ta' din il-proprjetà, u l-fatt li l-intimat wiret id-dritt li jibqa' jgħix f'din il-proprjetà b'kera li tammonta għal €203 fis-sena bis-saħħa tal-fatt li hu kien jgħix fl-istess dar man-nanna paterna tiegħu meta din mietet. Ir-rikorrenti kkonfermat il-fatti kif dettaljati minn ħuha, u żieded tgħid li l-ammont ta' €203 li qegħdin idaħħlu bħalissa minn din il-proprjetà jistgħu faċilment idaħħluh f'ġimgħa bil-kera kif inhi llum fis-suq ħieles tal-proprjetà. Żiedet tgħid li l-valur lokatizju tal-fond jista' jiġi determinat bil-ħatra ta' perit sabiex b'hekk jiġi stmat it-telf li ġarrbu r-rikorrenti tul is-snin. Ix-xhud ikkonkludiet billi qalet li hi qiegħda tistenna li ssir ġustizzja magħha u mar-rikorrent ħuha wara li għal snin sħaħ kien hemm terzi jokkupawlhom ħwejjiġhom b'kera li għaż-żmien tal-lum ma tistax titqies għajr li hija irriżorja.

[8] *A fol.* 79 tal-proċess.

Fl-udjenza tat-22 ta' Ottubru, 2018, il-Qorti ħatret lill-**Perit Godwin Abela** bħala espert tekniku sabiex jikkonstata l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża fl-1986 u kull ħames snin sussegwenti sal-2018, li sabiex jaqdi l-inkarigu tiegħu ġie awtorizzat jaċċedi fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Ir-relazzjoni tal-espert tekniku ġiet ippreżentata fit-13 ta' Novembru, 2018, fejn ġie kkonstatat li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri hu fond b'għoli ta' tliet sulari, li jokkupa plot ta' kejl superfiċjali ta' 115 metri kwadri, b'binja li tokkupa *footprint* ta' madwar 60.5 metri kwadri, u b'ġardina u bitħa retroposti li jokkupaw superfiċi ta' 54.5 metri kwadri. L-espert tekniku stqarr li kieku dan il-fond kellu jinbiegħ fis-suq ħieles, dan ikollu valur ta' €300,000 u in vista ta' dan stabbilixxa l-valur lokatizju tul is-snin mis-sena 1986 'il quddiem.[9]

Il-kontroeżami tar-rikorrent sar fl-udjenza tal-21 ta' Novembru, 2018[10], fejn qal li hu għandu dar ta' residenza tiegħu u li ilu jgħix fiha sa mis-sena 1980. Qal ukoll li hu m'għandux ħsieb li jmur joqgħod hu fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, għalkemm żied jgħid li għandu żewġt itfal li qegħdin inqas komdi milli kieku jmorru jgħixu f'dar bħalma hija dik mertu ta' dawn il-proċeduri. Żied jgħid li hu qatt ma avviċina lill-intimat u talbu xi awment fil-kera u hu dejjem ngħata l-impressjoni li l-intimat mhux biss kellu dritt jiret il-kirja, iżda wkoll jibqa' jħallas l-istess ammont ta' kera. Qal ukoll li hu ma jixtieqx jara lill-intimati bit-tfal tagħhom żgumbrati jew mingħajr saqaf fuq rashom, iżda jixtieq biss li hu jibda jirċievi ħlas ta' kera li jkun ġust. Kompla jgħid li l-intimati dejjem kienu puntwali fil-ħlas tal-kera, u l-aħħar li mar fil-post kien jidher li dan huwa miżmum fi stat tajjeb. Qal ukoll li hu ma setax jidħol għal spejjeż straordinarji min-naħa tiegħu meta l-ammont ta' kera kien ta' erbgħa u għoxrin Lira Maltin (LM24) fis-sena. Ix-xhud ikkonferma wkoll li fis-sena 1996

[9] Skeda *a fol.* 93 tal-proċess.
[10] *A fol.* 95 tal-proċess.

hu kien talab awment fil-kera, u dak iż-żmien il-partijiet kienu qablu li l-kera tirdoppja, u beda jsir ħlas ta' tmienja u erbgħin Lira Maltin (LM48) fis-sena da parti tal-intimati. Ix-xhud żied jgħid li ġietu l-opportunità li jbiegħ id-dar wara li kienet saritlu offerta ta' €450,000 għall-bejgħ tagħha, filwaqt li offra post alternattiv lill-intimati, li iżda ma ridux jaċċettawh. Ix-xhud qal ukoll li fis-sena 1996, meta kien sar l-awment tal-kera, kien għadu ħaj missieru. Qal ukoll li kemm it-tfal tiegħu kif ukoll it-tfal ta' oħtu għandhom self bankarju li ħadu biex ikunu jistgħu jiffinanzjaw ix-xiri ta' darhom, liema self jammonta għal mijiet ta' eluf ta' Euro.

L-intimat **Stefan Mifsud** fl-*affidavit* tiegħu[11] qal li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kien mikri lin-nanna paterna tiegħu, Vincenza Mifsud, u hu kien ilu joqgħod magħha f'dan l-istess fond sa minn meta kellu 11-il sena. Żied jgħid li meta mietet in-nanna tiegħu, huwa baqa' jgħix fil-fond u jħallas il-kera, liema kera dejjem ġiet aċċettata mir-rikorrenti. Żied jgħid li qabel iżżewweġ lill-intimata fl-1997, kien talab il-kunsens tar-rikorrenti sabiex ikun jista' juża l-fond inkwistjoni bħala r-residenza tiegħu wara ż-żwieġ, u żied jgħid li kien mar ikellem lir-rikorrent f'ħanut ġewwa Triq Testaferrata, il-Gżira, u dan ma kienx sab oġġezzjoni għal dan. L-intimat qal li kien hemm okkażjonijiet li fihom ir-rikorrent kien mar f'din id-dar, fosthom wara l-mewt ta' missieru, meta kien mar akkumpanjat minn perit għal skopijiet ta' taxxa tas-suċċessjoni. Żied jgħid li r-rikorrent qatt ma talab kera aktar minn dik li kien qiegħed jirċievi oriġinarjament mingħand l-intimati, iżda fl-1997 kien l-intimat minn jeddu li ddeċieda li jżid l-ammont ta' kera mħallsa minnu lir-rikorrent. Qal ukoll li kemm hu kif ukoll martu dejjem ħadu ħsieb li dan il-post jinżamm f'kundizzjoni tajba, u tul is-snin kien hemm il-ħtieġa li saħansitra jinbidlu xi soqfa li kienu kkundannati. Kompla jgħid li tul dawn is-snin kollha r-rikorrent

[11] *A fol.* 110 tal-proċess.

qatt ma wera l-intenzjoni li xtaq iżid il-kera jew b'xi mod qal li ma kienx kuntent bil-kera li kien qiegħed idaħħal mingħandhom. Żied jgħid li hu u martu dejjem imxew mad-dispożizzjonijiet tal-liġi, u huma bnew ħajjithom madwar il-protezzjoni li ħassew li l-liġi toffri fir-rigward. Qal li hu u martu qatt ma kisru l-jeddijiet fundamentali tas-sidien, jew b'xi mod naqsu mill-obbligi tagħhom qua inkwilini tal-fond. L-intimat ikkonkluda x-xhieda tiegħu billi qal li tkun saret inġustizzja miegħu u ma' martu jekk huma kellhom jiġu żgumbrati mill-fond meta huma dejjem imxew ma' dak li tgħid il-liġi.

L-intimata **Michelle Mifsud** fl-*affidavit* tagħha[12] ikkonfermat dak li xehed ir-raġel tagħha, u qalet li qabel ma żżewġu u marru jabitaw fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri bħala residenza ordinarja tagħhom, hi u r-raġel tagħha kienu talbu l-kunsens tar-rikorrent bħala s-sid. Qalet li dan ma kienx oġġezzjona għax kien hemm drabi meta dan ġie d-dar tagħhom għal raġunijiet varji, u kienet hi stess li fetħitlu u daħħlitu ġewwa. Żiedet tgħid li l-kera dejjem ġiet aċċettata mir-rikorrenti anki wara l-mewt tan-nanna tar-raġel tagħha, u li huma min-naħa tagħhom dejjem ħadu ħsieb li jħallsu fil-ħin. Qalet ukoll li huma dejjem ħadu ħsieb li l-post jinżamm f'kundizzjoni tajba, u saħansitra għamlu tibdil strutturali meta kien hemm il-ħtieġa li jinbidlu xi soqfa. Spjegat kif min-naħa tar-rikorrenti qatt ma saret talba għal żieda fil-kera, u hi u r-raġel tagħha dejjem imxew mal-obbligi imposti fuqhom bil-liġi.

L-espert tekniku il-**Perit Godwin Abela** wieġeb għad-domandi li sarulu in eskussjoni mill-intimati permezz ta' nota tas-27 ta' Diċembru, 2018[13], kif ukoll għad-domandi li sarulu in eskussjoni min-naħa tal-Avukat Ġenerali.[14] L-espert tekniku spjega li l-i*standards* li uża biex iffissa l-valur lokatizju tal-fond

[12] *A fol.* 112 tal-proċess.
[13] *A fol.* 116 tal-proċess.
[14] *A fol.* 117 tal-proċess.

inkwistjoni huma dawk maħruġa mill-Kamra tal-Periti, u apparti minnhekk huwa għamel użu minn informazzjoni maħruġa mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-Istatistika, mill-Bank Ċentrali, mill-Malta Developers Association kif ukoll minn pubblikazzjonijiet disponibbli fis-suq tal-proprjetà sabiex wasal għall-istima tiegħu. Qal ukoll li hu ħadem il-valur lokatizju b'rata ta' 5% minħabba li dak hu l-*initial yield* mistenni llum minn kirjiet residenzjali f'Tas-Sliema, għalkemm żied jgħid li f'proprjetajiet meqjusa *high end,* l-*annual yield* tista' tkun anki ta' 7% fil-mija.

Fl-udjenza tat-28 ta' Jannar, 2019 xehed **Dr Michele Cardinali**[15], li qal li hu personalment kien għamel riċerka fil-Biblijoteka sabiex sab ir-rekords tar-Reġistru Elettorali dwar id-data minn meta Vincenza Mifsud bdiet tidher bħala residenti fil-fond inkwistjoni. Qal li mit-tiftix li għamel irriżulta li din bdiet tgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fis-sena 1952, u għad li l-intimat Stefan Mifsud kien ilu jgħix ma' nanntu minn meta kellu erbatax-il sena, dan ilu rreġistrat fuq dan il-fond sa minn meta kellu dsatax-il sena. Żied jgħid li l-intimata Michelle Mifsud bdiet tidher bħala rreġistrata fuq dan il-fond fis-sena 1998, wara li żżewġet lill-intimat fis-sena 1997.

L-intimat Stefan Mifsud ippreżenta *affidavit* ulterjuri tiegħu[16], fejn qal li n-nanna tiegħu kienet ilha tokkupa l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri sa mis-sena 1952[17], u hu kien ilu jgħix fl-istess dar magħha sa minn meta kellu erbatax-il sena. Bħala prova ta' dan, l-intimat ippreżenta kopja tal-liċenzja tas-sewqan konċessa lilu fid-19 ta' Lulju 1988[18], u qal li wara ż-żwieġ, l-intimata għexet dejjem miegħu fl-istess dar.

[15] *A fol.* 124 tal-proċess.
[16] *A fol.* 127 tal-proċess.
[17] Kopji tar-Reġistru Elettorali matul is-snin, *a fol.* 131 *et seq.* tal-proċess.
[18] *A fol.* 129 tal-proċess.

Fl-istess udjenza xehdet ukoll **Dr Yvette Tonna Borg,** Assistent Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali[19], li ntalbet tagħmel riċerka fl-ismijiet tal-partijiet sabiex jiġi stabbilit jekk hemmx proċeduri legali oħra bejn l-istess persuni f'din il-kawża[20], liema riċerka rriżultat fin-negattiv.

Konsiderazzjonijiet legali

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu rimedju kostituzzjonali wara li bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta l-intimati konjuġi Mifsud ingħataw drittijiet rilokatizji fuq il-fond 11, Triq Ġużè Ellul Mercer, Sliema, liema proprjetà tappartjeni lir-rikorrenti, wara li din iddevolviet fuqhom b'wirt tal-ġenituri tagħhom. Dan il-fond kien oriġinarjament inkera lin-nanna paterna tal-intimat Stefan Mifsud fis-snin ħamsin, u din baqgħet tirrisjedi fih sal-ġurnata tal-mewt tagħha fis-sena 2004. L-intimat Stefan Mifsud kien ilu jgħix man-nanna tiegħu sa minn meta kellu erbatax-il sena, u meta kien ser jiżżewweġ, hu u martu, l-intimata l-oħra Michelle Mifsud, għażlu li jibqgħu jgħixu f'dan il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom, tant li minn dakinhar taż-żwieġ tagħhom fl-1997 huma baqgħu jirrisjedu f'dan il-fond u qegħdin irabbu l-familja tagħhom fih. Ir-rikorrenti jargumentaw li l-intimat Stefan Mifsud safa protett fil-kirja ta' dan il-fond bis-saħħa tat-tħaddim tal-artikolu 2(b) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li estenda l-protezzjoni fil-kera lin-neputijiet ta' persuni li jkunu jgħixu f'fond mikri sakemm ikunu jgħixu man-nanniet tagħhom fi żmien mewthom. Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qegħdin jirċievu mingħand l-intimati tammonta għal mitejn u tliet Euro (€203) fis-sena, liema ammont jista' jitqies li hu irriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li r-rikorrenti potenzjalment jistgħu jirċievu li kieku dan il-fond qiegħed jinkera

[19] *A fol.* 147 tal-proċess.
[20] Kopji tal-LECAM *a fol.* 150 *et seq.* tal-proċess.

fis-suq ħieles tal-proprjetà. Ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li t-tħaddim tal-liġi u l-impożizzjoni ta' ammont ta' kera skont dak li kien meqjus li hu *fair rent* fis-sena 1914 qiegħed joħloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom qua sidien u l-jeddijiet tal-inkwilini, li qegħdin igawdu minn kirja ta' fond f'Tas-Sliema bi ħlas regolat bil-liġi, tant li minkejja l-aġġustamenti li saru fir-rigward bis-saħħa tal-Att X tal-2009, is-sitwazzjoni tar-rikorrenti baqgħet waħda fejn huma ma jistgħux jitterminaw il-ftehim lokatizju, jew jawmentaw il-kera sabiex din tkun tirrifletti l-prezzijiet tas-suq. Inoltre r-rikorrenti jgħidu li bil-mod kif il-liġi testendi protezzjoni lil ulied l-intimati, li bis-saħħa tat-tħaddim tal-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili jistgħu wkoll jirtu d-dritt li jibqgħu jgħixu f'din il-proprjetà, huma m'għandhom ebda speranza reali li qatt jistgħu jieħdu lura l-pussess ta' dan il-fond, jew inkella li ser ikollhom dħul realistiku minnu. Ir-rikorrenti żiedu jargumentaw li dan il-fond inkera mingħajr il-kunsens tagħhom jew tal-antenati tagħhom, stante li huma kienu sfurzati jikru minħabba li dan il-fond la kien dekontrollat u lanqas ma kien dekontrollabbli. Ir-rikorrenti jippretendu li din is-sitwazzjoni ħolqot żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom bħala sidien tal-proprjetà, u l-interessi ġenerali tal-komunità, tant li huma waħedhom għal snin sħaħ ġarrew il-piż tan-nuqqas ta' tgawdija ta' proprjetà tagħhom filwaqt li l-inkwilini baqgħu jgawdu l-istess proprjetà meta mhumiex iħallsu kera ekwa għaliha.

Bis-saħħa ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimati konjuġi Mifsud mill-fond de quo għall-ksur li sofrew tal-jeddijiet tagħhom, partikolarment ta' dawk il-jeddijiet protetti bis-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti talbu wkoll il-ħlas ta' kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-applikazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta

L-intimat Avukat Ġenerali min-naħa tiegħu wieġeb li s-sitwazzjoni tar-rikorrenti ma tammontax għal ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, li japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Żied jgħid li f'dan il-każ m'hemmx deprivazzjoni totali tal-proprjetà, iżda hemm biss miżura introdotta mill-Istat sabiex tikkontrolla l-użu tal-proprjetà għal skopijiet soċjali, u dan dejjem fl-ambitu tal-ħarsien tal-ġid komuni. Intqal ukoll li skont l-artikolu 1 tal-Protokol 1 tal-Konvenzjoni, l-Istat jista' jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà privata skont l-interess ġenerali, u liġijiet bħal dawk li qegħdin jilmentaw minnhom ir-rikorrenti kienu maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar fejn jgħixu. Intqal ukoll li f'dan l-isfond m'għandux isir paragun bejn il-valuri lokatizji ta' proprjetajiet privati fis-suq ħieles u l-valuri ta' kirjiet għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali. L-intimat Avukat Ġenerali qal ukoll li t-tħaddim tal-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili mhux neċessarjament ifisser li wlied l-intimati huma protetti fil-kirja u dan għaliex hemm *means test* li jrid jiġi sodisfatt sabiex ulied l-intimati jkunu jistgħu jkomplu l-kirja. Eċċezzjoni oħra mqajma mill-Avukat Ġenerali kienet fis-sens li r-rikorrenti naqsu milli jindikaw fuq liema wieħed mill-kriterji stabbiliti fl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea huma jemmnu li saret diskriminazzjoni fil-konfront tagħhom.

L-intimati konjuġi Mifsud min-naħa tagħhom eċċepew li dawn il-proċeduri jammontaw għal abbuż mill-proċess kostituzzjonali, u li din il-proċedura straordinarja qiegħda tintuża minkejja li kien hemm proċeduri ordinarji għad-dispożizzjoni tar-rikorrenti. Intqal ukoll li ċittadin privat ma jistax jinstab ħati li lleda l-jeddijiet fundamentali ta' xi ħadd, u li huma dejjem ottemperaw ruħhom mad-dispożizzjonijiet tal-liġi, partikolarment mal-obbligi imposti fuqhom bis-saħħa tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti sejra tgħaddi biex fl-ewwel lok tikkonsidra l-eċċezzjoni sollevata mill-intimati konjuġi Mifsud li l-istituzzjoni ta' din il-kawża tammonta għal abbuż tal-proċess kostituzzjonali da parti tar-rikorrenti, stante li r-rikorrenti kellhom għad-dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji, li ma sarx użu minnhom, għalkemm l-intimati naqsu milli jgħidu dawn ir-rimedju fiex kienu eżattament jikkonsistu. F'dan ir-rigward, il-Qorti tqis li jkun ta' siwi li tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Grech et *vs.* It-Tabib Prinċipali tal-Gvern (Saħħa Pubblika) et**[21], fejn ġew stabbiliti s-segwenti prinċipji:

> "Illi kif ingħad għadd ta' drabi, l-eżistenza ta' rimedju ieħor lill-parti li tressaq azzjoni ta' allegat ksur ta' jedd fondamentali taħt il-Kostituzzjoni jew taħt il-Konvenzjoni għandha tirriżulta lill-Qorti bħala stat ta' fatt attwali u oġġettiv, u d-diskrezzjoni li tista' twettaq il-Qorti biex ma teżerċitax is-setgħat tagħha 'jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel' minħabba l-eżistenza ta' rimedju ieħor hija deċiżjoni fuq tali stat ta' fatt. Kemm hu hekk, huwa biss meta jew jekk jirriżulta lill-Qorti bħala fatt li (kien) jeżisti rimedju ieħor effettiv lir-rikorrent li l-Qorti tista' tiddelibera jekk għandhiex twarrab milli teżerċita s-setgħat tagħha li tisma' l-ilment imressaq quddiemha.[22] F'każ li ma jirriżultax li kien hemm rimedju ieħor xieraq, il-Qorti trid tieħu konjizzjoni tal-ilment, u f'każ li kien hemm rimedju ieħor, il-Qorti xorta waħda jibqgħalha s-setgħa li tiddeċiedi li ma ċċedix l-eżerċizzju tas-setgħa tagħha;
>
> Illi ma jrid bl-ebda mod jintesa li d-diskrezzjoni li l-Qorti għandha f'dan ir-rigward trid titwettaq b'mod korrett u mmirata lejn l-iskop li l-leġislatur ried li jilħaq biha: jiġifieri, li **filwaqt li ma jitħallewx li jsiru kawżi kostituzzjonali bla bżonn, min-naħa l-oħra ma jiġrix li, minħabba tħaddim 'liberali' tad-diskrezzjoni, persuna tinżamm milli tmexxi 'l quddiem azzjoni bħal din meta jkun jidher li l-każ huwa wieħed serju li jimplika t-telf jew tnaqqir ta' jedd fondamentali għal dik il-persuna** (enfasi tal-Qorti). Kif ingħad b'għaqal f'dan ir-rigward, din id-diskrezzjoni għandha dejjem tiġi wżata fl-aħjar interess tal-amministrazzjoni tal-ġustizzja biex, min-naħa l-waħda, il-Qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jsibux ma' wiċċhom kawżi li messhom jew setgħu tressqu quddiem Qrati oħrajn kompetenti jew li dwarhom messhom jew setgħu jfittxu rimedji oħrajn effettivi, u biex, min-naħa l-oħra, persuna ma tiġix imċaħħda mir-rimedji li għandha jedd tfittex taħt il-Kostituzzjoni

[21] P.A.(JRM)15.04.2014.
[22] Ara Kost. 31.5.1999 fil-kawża fl-ismijiet **Zahra *vs.* Awtorità tal-Ippjanar** (Kollez. Vol: LXXXIII.i.179).

jew taħt il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta[23] lil min ġenwinament ifittex rimedju kostituzzjonali;[24]

Illi meta jingħad li jkun hemm rimedju ieħor xieraq, dejjem ikun qiegħed jitfisser li tali rimedju jrid jitqies fid-dawl tal-ksur tal-jedd fondamentali li jkun qed jiġi allegat li nkiser jew li jkun mhedded li sejjer jinkiser: għandu jkun **rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur jew theddid ta' ksur lamentat**[25] (enfasi tal-Qorti). M'hemmx għalfejn li, biex jitqies bħala effettiv, ir-rimedju jintwera bħala wieħed li se jagħti r-rikorrent suċċess garantit, għaliex ikun biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.[26] Fuq kollox, ir-rimedju 'ordinarju' mogħti jgħodd ukoll fejn dan jingħata bis-saħħa ta' liġi, imqar jekk biex jindirizza ksur ta' jedd fundamentali li diġà seħħ jew li x'aktarx iseħħ[27];

Illi joħroġ ukoll li l-eżistenza ta' rimedju 'ordinarju' trid tkun murija kif imiss minn min iqanqal l-eċċezzjoni. F'dan il-każ, kienu l-intimati li qajmu l-eċċezzjoni li r-rikorrenti naqsu li jinqdew b'rimedji oħra li kellhom għad-dispożizzjoni tagħhom, u huwa għalhekk dmir tagħhom li juru li r-rikorrenti tassew kellhom dawk ir-rimedji u li naqsu li jinqdew bihom;

Illi f'dan ir-rigward ingħad li: "*Remedies must be real and practical and not theoretical or illusory, e.g. genuine fear of reprisals, intimidation. Account will be taken not only of the personal circumstances of the applicant, but the general legal and political context in which the alleged remedies operate. An unduly formalistic approach is not to be taken by the Convention organs which will apply a certain degree of flexibility. Remedies must be effective, i.e. capable of providing redress for the complaint ...; the speed of the procedure may also be relevant to its effectiveness; the remedy must be capable of remedying directly the state of affairs; form part of the normal process of redress and involving normal use of the remedy ... ; be accessible ... ; offer reasonable prospects of success; a mere doubt as to the prospect of success in going to court does not exempt from exhaustion. Where case-law is unclear, contradictory or in the process of ongoing interpretation, an applicant may be expected to pursue an action or appeal which allows the courts to rule on the issues ... Also, if there is more than one remedy available, an individual is not required to try more than one; an applicant is*

[23] Kost. 27.2.2003 fil-kawża fl-ismijiet **John Sammut *vs.* Awtorità tal-Ippjanar et**.
[24] Kost. 31.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet **Mediterranean Film Studios Limited *vs.* Korporazzjoni għall-Iżvilupp ta' Malta et.**
[25] Ara Kost 5.4.1991 fil-kawża fl-ismijiet **Vella *vs.* Kummissarju tal-Pulizija et** (Kollez. Vol: LXXV.i.106).
[26] P.A. Kost. 9.3.1996 fil-kawża fl-ismijiet **Clifton Borg *vs.* Kummissarju tal-Pulizija** (mhix pubblikata).
[27] Kost. 11.4.2011 fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Brincat et *vs.* Policy Manager ta' Malta Shipyards et**.

generally not required to try the same body again by way of a repeated request or application."[28]

...

Illi f'għadd ta' sentenzi mogħtijin f'dawn l-aħħar snin mill-Qorti Kostituzzjonali, ġew stabbiliti prinċipji li għandhom jiġu segwiti minn qorti biex tqis jekk huwiex minnu li r-rikorrent kellu għad-dispożizzjoni tiegħu rimedju alternattiv effettiv. Fost dawn il-prinċipji wieħed isib li (a) meta jidher ċar li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu, ir-rikorrent għandu jirrikorri għal tali mezzi qabel ma jirrikorri għar-rimedju kostituzzjonali, u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju kostituzzjonali; (b) li d-diskrezzjoni li tuża l-Qorti biex tqis jekk għandhiex twettaq is-setgħat tagħha li tisma' kawża ta' natura kostituzzjonali għandha torbot, sakemm ma tinġiebx xi raġuni serja u gravi ta' illegalità, inġustizzja jew żball manifest fl-użu tagħha; (ċ) m'hemm l-ebda kriterju stabbilit minn qabel dwar l-użu tal-imsemmija diskrezzjoni, billi kull każ jeħtieġ li jiġi mistħarreġ fuq iċ-ċirkostanzi tiegħu; (d) in-nuqqas waħdu ta' teħid ta' mezzi ordinarji mir-rikorrent mhuwiex raġuni biżżejjed biex Qorti ta' xejra kostituzzjonali taqtagħha li ma tużax is-setgħat tagħha li tisma' l-ilment, jekk jintwera li l-imsemmija mezzi ma kinux tajbin biex jagħtu rimedju sħiħ lir-rikorrent għall-ilment tiegħu; (e) in-nuqqas ta' teħid ta' rimedju ordinarju – ukoll jekk seta' kien għal kollox effettiv biex jindirizza l-ilment tar-rikorrent – minħabba l-imġiba ta' ħaddieħor m'għandux ikun raġuni biex il-Qorti twarrab is-setgħat tagħha li tisma' l-ilment kostituzzjonali tar-rikorrent[29]; (f) l-eżerċizzju minn Qorti (tal-ewwel grad) tad-diskrezzjoni tagħha bla ma tistħarreġ il-materja neċessarja li fuqha tali diskrezzjoni għandha titwettaq, jagħti lil Qorti tat-tieni grad is-setgħa li twarrab dik id-diskrezzjoni[30] u (g) meta r-rimedju jaqa' fil-kompetenza ta' organu ieħor jew meta s-smigħ tal-ilment tar-rikorrent se jwassal biex l-indaġni ġudizzjarja u l-proċess l-ieħor tas-smigħ tar-rimedju ordinarju jkunu duplikazzjoni ta' xulxin, il-Qorti Kostituzzjonali għandha ttendi lejn ir-rifjut li tuża s-setgħat tagħha kostituzzjonali, sakemm l-indaġni ġudizzjarja tal-każ ma tkunx min-natura tagħha, ixxaqleb iżjed lejn kwestjoni kostituzzjonali;[31]

Illi d-diskrezzjoni li l-Qorti tagħżel li tieħu jekk twettaqx jew le s-setgħat tagħha kostituzzjonali biex tisma' kawża għandha tiġi eżerċitata bi prudenza, b'mod li fejn

---

[28] K Reid A Practitioner's Guide to the European Convention on Huma Rights (3rd. Edit, 2007) §I-040, pġ. 31 – 2.
[29] P.A. (Kost.) VDG 9.2.2000 fil-kawża fl-ismijiet **Victor Bonavia *vs.* L-Awtorità tal-Ippjanar et**.
[30] Ara Kost. 7.3.1994 fil-kawża fl-ismijiet **Vella *vs.* Bannister et** (Kollez. Vol: LXXVIII.i.48) u Kost. 12.12.2002 fil-kawża fl-ismijiet **Visual & Sound Communications Ltd. *vs.* Il-Kummissarju tal-Pulizija et**.
[31] P.A. Kost 29.10.1993 fil-kawża fl-ismijiet **Martin Gaffarena *vs.* Kummissarju tal-Pulizija** (mhix pubblikata).

jidher li hemm jew li sejjer ikun hemm ksur serju ta' drittijiet fundamentali, il-Qorti xxaqleb lejn it-twettiq ta' dawk is-setgħat;[32]

Illi fil-qasam tal-istħarriġ tal-eżistenza ta' rimedji oħrajn xierqa, jinstab stabbilit illi:-

"*With respect to the way in which and the time-limits within which proceedings must be instituted, national law is decisive. If in his appeal to a national court an applicant has failed to observe the procedural requirements or the time-limits, and his case has accordingly been rejected, the local remedies rule has not been complied with ... The interpretation and application of the relevant provisions of national law in principle belong to the competence of the national authorities concerned.*"[33] Dak li jingħad dwar it-teħid tar-rimedji quddiem l-awtoritajiet nazzjonali qabel ma wieħed jista' jmexxi każ quddiem il-Qorti ta' Strasbourg jidher li jista', fil-qafas ġenerali, jgħodd ukoll għall-kwestjoni tat-teħid tar-rimedji 'ordinarji' qabel ma wieħed imexxi 'l quddiem bil-proċedura speċjali tal-ilment dwar ksur ta' jedd fondamentali quddiem il-Qrati nazzjonali."

Il-Qorti tirrileva li għad li kienu l-intimati Mifsud li ssollevaw din l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji, madanakollu huma naqsu li jispeċifikaw liema kien ir-rimedju ordinarju li kellhom għad-dispożizzjoni tagħhom r-rikorrenti. L-ilment ewlieni tar-rikorrenti hu li l-mod kif il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta japplika għal sitwazzjonijiet bħal dik li sabu ruħhom fihom huma, jammonta għal ksur tal-jeddijiet ta' proprjetà tagħhom, kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u kien għalhekk li huma istitwew 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 qegħdin jilmentaw li bil-liġijiet viġenti, il-kera li huma jistgħu jitolbu mingħand l-

[32] Kost. 14.5.2004 fil-kawża fl-ismijiet **David Axiaq vs Awtorità Dwar it-Trasport Pubbliku**.
[33] Van Dijk, van Hoof, van Rijn, Zwaak *op cit*, § 2.2.10.3, f'paġ. 134.

intimati qatt ma tista' tkun waħda li tikkompara mal-prezzijiet tal-kera fis-suq ħieles, u lanqas ma jistgħu jitolbu li dan il-fond jintradd lura lilhom għajr f'dawk is-sitwazzjonijiet speċifiċi kkontemplati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Lanqas ma jista' jintqal li jista' jinbeda proċediment quddiem il-Bord tal-Kera li sussegwentement ikun jista' jagħmel riferiment kostituzzjonali jekk tinħass il-ħtieġa, stante li dan il-Bord mhux adit bil-poter li jkun jista' jagħmel tali referenza jekk tinqala' l-ħtieġa għal dan. Inoltre f'deċiżjoni fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**[34], 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.

Kwantu għat-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimati konjuġi Mifsud, għandu jingħad illi mingħajr il-preżenza tal-intimati konju[i Mifsud f'dawn il-proċeduri, il-ġudizzju ma kienx ikun wieħed integru stante li r-rimedju li qiegħed jintalab mir-rikorrenti huwa wieħed li tabilħaqq ser ikollu import fuq l-intimati kollha. F'sentenza mogħtija fl-ismijiet **Michael Muscat et *vs* Benny Dingli et**[35], il-Qorti qalet:

> "Illi l-Qorti tqis li l-kwestjoni ta' min għandu jwieġeb għax-xilja ta' min għandu jwieġeb għall-ksur ta' jedd fondamentali tintrabat sewwa mal-għamla tal-ksur li jkun u wkoll mal-għamla ta' rimedju li jista' jingħata. Ilu żmien li l-Qrati tagħna għarfu din ir-realtà u għalhekk sawru d-distinzjonijiet meħtieġa applikabbli għall-biċċa l-kbira mill-każijiet. Għalhekk, illum il-ġurnata jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntradittturi f'azzjonijiet kostituzzjonali. Dawn jinqasmu fi tliet kategoriji, jiġifieri (a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għamil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna, (b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan-nuqqasijiet jew l-għemejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xi ħadd, u (ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwestjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti. Ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, jistgħu jiddaħħlu persuni oħrajn

[34] P.A. (Kost.), 27.03.2015.
[35] P.A., 30.11.2006.

> bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwestjoni."

Il-Qorti tinsab sodisfatta wkoll mill-prova tat-titolu li r-rikorrenti jgawdu fuq din il-proprjetà, u għalhekk sejra tgħaddi biex tindirizza l-lanjanzi dwar ksur ta' jeddijiet protetti bil-Kostituzzjoni u bid-dispożizzjonijiet tal-Konvenzjoni Ewropea kif sollevati minnhom.

Dak li qiegħda tintalab tistħarreġ il-Qorti f'din il-kawża huwa jekk l-operat tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXXI tal-1995, u s-sussegwenti emendi li daħlu bis-saħħa tal-Att X tal-2009, humiex leżivi tal-jeddijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, sabiex jekk jinstab li dan huwa l-każ, ikun hemm lok fejn il-Qorti takkordalhom rimedju. L-eċċezzjoni ewlenija sollevata mill-intimat Avukat Ġenerali hija li l-artikolu 37 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistax jiġi invokat f'sitwazzjonijiet bħal dik odjerna stante li dan l-artikolu japplika biss sabiex jipproteġi individwi kontra t-teħid forzuż tal-proprjetà, mentri f'dan il-każ m'hemmx deprivazzjoni totali tal-proprjetà tar-rikorrenti, iżda biss kontroll tal-jeddijiet tagħhom. L-intimat Avukat Ġenerali eċċepixxa wkoll li l-Istat għandu jkollu l-poter jilleġiżla b'mod li jikkontrolla l-użu ta' proprjetà mill-privat sabiex jindirizza sitwazzjonijiet soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, xi ħaġa din li hi sanċita wkoll bid-dispost tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:

> "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun

ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –

(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u
(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[36], fejn ġie stabbilit illi:

"Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprivà lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid:

"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."

[36] 24.06.2016

F'deċiżjoni fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited vs. Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[37], fejn b'riferiment għal dan l-Ewwel Artikolu intqal:

> "Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.
>
> Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku *"to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case, "Article 1 is in substance guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State" (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).*
>
> ...
>
> Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma "*possessions*" fit-text Malti "possedimenti" għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."

Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea atd-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs* Malta**[38], intqal:

> *"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci).*
>
> *In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 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 the individual landlords and the extent of the State's interference with*

---

[37] 07.04.2005.
[38] 30.07.2015.

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 vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151).

Fid-deċiżjoni mogħtija fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et** ċitata *supra*, il-Qorti kompliet tagħmel dawn l-osservazzjonijiet:

"... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.

Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...

Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

In vista ta' din il-ġurisprudenza li toħroġ mill-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati fejn ġiet rikonoxxuta l-applikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għal

sitwazzjonijiet bħal dik mertu ta' din il-kawża, il-Qorti tqis li l-intervent leġiżlattiv li wassal biex ir-rikorrenti ilhom imċaħħda mill-proprjetà tagħhom għal diversi snin, u biex ikun hemm kontrolli fir-rigward kemm tal-introjtu li r-rikorrenti qua sidien jistgħu jipperċepixxu mill-kirja ta' din il-proprjetà, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammontaw għal leżjoni tad-dritt ta' protezzjoni ta' proprjetà privata kif maħsuba fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Inoltre l-Qorti hija tal-fehma wkoll li r-rikorrenti qua sidien għal snin twal ġarrew waħedhom piż soċjali bil-proprjetà tagħhom mingħajr ma ġew megħjuna jagħmlu dan mill-Istat, li minkejja li min-naħa l-waħda ħa ħsieb jilleġiżla għall-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħalma huwa l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jiġi assigurat li persuni bħall-intimati jkollhom dar fejn jgħixu, madanakollu naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien, b'mod li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq.

Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem wkoll ippronunzjat ruħha f'dan ir-rigward f'deċiżjoni dwar każ simili ħafna għal dak odjern, fl-ismijiet **Amato Gauci *vs.* Malta**[39] fejn qalet:

> "*In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was*

[39] 47045/06.

requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr and Mrs P. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right to property."

Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll mill-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531 F tal-Kodiċi Ċivili joħolqu distinzjoni, li huma jirreferu għaliha bħala 'diskriminazzjoni', bejn persuni li kienu qegħdin jokkupaw dar ta' abitazzjoni qabel l-1 ta' Ġunju tas-sena 2008 b'kuntratt ta' kera li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, bħal fil-każ odjern, fejn l-ulied u membri oħra tal-familja tal-inkwilini ingħataw ukoll livell ta' protezzjoni fil-kirja, u dawk li bdew jokkupaw l-istess tip ta' proprjetà wara din id-data, li però ma ngħatawx ukoll din it-tip ta' protezzjoni mil-liġi. Ir-rikorrenti jgħidu li din id-dispożizzjoni partikolari tal-liġi li tagħmel distinzjoni bejn min hu protett fil-kirja u min mhux, skont meta beda jabita f'dar b'kirja protetta, hija leżiva tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, liema dispożizzjonijiet tal-liġi huma intiżi biex iħarsu individwu minn trattament diskriminatorju. L-artikolu 45 (3) tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

"F'dan l-artikolu, il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru ..."

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid kif ġej:

"It-tgawdija tad-drittijiet jew libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."

F'dan ir-rigward għandu jsir riferiment għad-deċiżjoni fl-ismijiet **John Caruana et *vs.* Kummissarju tal-Artijiet**[40], fejn intqal:

"Kif affirmat, kemm fil-ġurisprudenza lokali, kif ukoll f'dik Ewropea:

*"... the right under Article 14 not to be discriminated against in the enjoyment of the rights guaranteed under the Convention is violated when States treat differently persons in analogous situations without providing an objective and reasonable justification (ECHR **Wessels – Bergovoet vs The Netherlands,** deċiża 04.09.2002; ECHR **Frette – France,** deċiża 26 ta' Frar, 2002, para 34; u **Zarb Adami vs Malta**, deċiża 20.06.2006; u wkoll QK **Enrietta Bianchi et vs Avukat Ġenerali,** deċiża 24.06.2011)."*

Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti ma ġabu ebda prova li turi li xi individwu jew individwi f'pożizzjoni simili għal tagħhom ġew trattati b'mod differenti u lanqas indikaw xi motiv formanti l-bażi tal-allegata diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju l-proprjetarji kollha li jaqgħu fl-ambitu tal-artikolu 1531 F tal-Kapitolu 16 u li l-proprjetajiet tagħhom inkrew qabel id-data hemm stabbilita, ilkoll jinsabu fl-istess qagħda legali li qegħdin fiha r-rikorrenti, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod. Imkien ma ġie ppruvat li r-rikorrenti qed jiġu ttrattati b'mod differenti, u għalhekk il-Qorti mhix tilqa' din il-lanjanza tar-rikorrenti.

Inoltre fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci *vs.* Malta**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem iddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

"The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no

---

[40] P.A., 31.10.2014.

room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic vs Austria, 27 March 1988).

The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory.
...
The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies.

The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."

F'dan il-każ il-Qorti qieset li l-intenzjoni tal-leġiżlatur kienet li tiġi stabbilita *cut-off date* minn meta ġie stabbilit li ma kellhiex tibqa' tingħata l-istess protezzjoni fil-kirja lil membri tal-familja tal-inkwilin, u mhux li tinħoloq diskriminazzjoni kontra persuni li kienu ilhom jirrisjedu fil-fond għal perijodu ta' żmien qabel l-1 ta' Ġunju, 2008. L-imsemmija data ġiet stabbilita mil-leġiżlatur bħala d-data minn meta kellhom jidħlu fis-seħħ uħud mill-emendi proposti għal-liġijiet tal-kera, u għalhekk ma jirriżultax li kien hemm xi ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Il-Qorti wara li ppronunzjat ruħha dwar il-fondatezza o meno tal-lanjanzi mqajma mir-rikorrenti, trid takkordalhom ukoll xi forma ta' rimedju. F'deċiżjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Cassar Torreggiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[41], il-Qorti għamlet is-segwenti osservazzjonijiet dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> "Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ...."

Il-Qorti hi tal-fehma li d-danni li għandhom jitħallsu mill-Avukat Ġenerali quddiem sitwazzjoni li ilha tipperdura għal għadd ta' snin, u li matulha r-rikorrenti sofrew minn leżjonijiet tal-jeddijiet fondamentali tagħhom, partikolarment billi kien hemm sproporzjon bejn dak li setgħu jipperċepixxu li kieku krew il-fond tagħhom fis-suq ħieles tal-proprjetà u d-dħul tagħhom effettiv in vista tal-intervent leġiżlattiv li kellu l-effett li jikkontrolla t-tgawdija tagħhom ta' din il-proprjetà, għandu jiġi likwidat fl-ammont ta' għoxrin elf Euro (€20,000).

Inoltre l-Qorti tagħmel riferiment għal dak stabbilit fis-sentenza fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud et *vs.* l-Avukat Ġenerali et**[42], fejn intqal illi:

[41] 29.04.2016.
[42] P.A., 31.01.2014.

> "... jekk tordna biss il-ħlas ta' danni u tħalli illi l-liġi jkompli jkollha effett (bejn il-partijiet), il-Qorti tkun qiegħda effettivament tippermetti li jkompli jtul fiż-żmien stat ta' anti-kostituzzjonalità ... Flok ittemm stat ta' ksur tad-drittijiet fondamentali, il-Qorti tkun qiegħda tippermetti li jitkompla bil-kondizzjoni tal-ħlas tad-danni, meta dak li jridu l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali hu li dawk id-drittijiet jitħarsu tassew, u mhux ikomplu jinkisru basta jitħallsu d-danni, bħallikieku l-ħlas tad-danni huwa liċenzja għall-ksur kontinwat tad-drittijiet fondamentali."

Il-Qorti hi tal-fehma li ladarba ġie stabbilit li ġew u qegħdin jiġu miksura l-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti minħabba nuqqas ta' bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-iskopijiet soċjali li kellhom jintlaħqu bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini u l-Att (Kap. 69) u bl-Att X tal-2009, l-intimati konjuġi Mifsud għandhom jiġu ordnati biex ma jibqgħux jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom mill-imsemmija liġijiet sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond bin-numru 11, Triq Ġuże Ellul Mercer, Sliema, liema liġi qiegħda tiġi dikjarata li hija leżiva tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (il-Kap. 69) u tal-Att X tal-2009 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati konjuġi Mifsud tal-fond Nru 11, Triq Guże Ellul Mercer, Sliema, u b'hekk qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu

tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 39 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni;

(ii) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 talli dawn ma kkreawx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà inkwistjoni *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

(iii) Tillikwida l-istess kumpens għad-danni kif sofferti mir-rikorrenti, *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea fis-somma ta' għoxrin elf Euro (€20,000);

(iv) Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali iħallas lir-rikorrenti il-kumpens kif likwidat *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

(v) Tordna lill-intimati konjuġi Mifsud sabiex ma jibqgħux jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom s'issa mill-imsemmija liġijiet sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond bin-numru 11, Triq Ġużè Ellul Mercer, Sliema, inkwantu f'dan il-każ u fil-limiti tal-konsiderazzjonijiet premessi, l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini u l-Att (Kap. 69) u tal-Att X tal-2009 qed tiġi dikjarata li hija inkonsistenti mal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, u l-imsemmija liġijiet għandhom jitqiesu bla effett bejn il-partijiet.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tal-10 ta' Awwissu, 2018, għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat Ġenerali.

Moqrija.