-leżjoni tal-jedd fundamentali għad-dgawdija tal-proprjeta` bil-liġijiet

tal-kera

- ħtieġa ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-possedimenti u l-interess pubbliku tal-akkomodazzjoni residenzjali

- immunita' ta' liġijiet preċedenti għall-Kostituzzjoni

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 10 t'Ottubru 2019.

Rikors Nru. 22/19GM

Joseph Grima (K.I. 714462M), Georgina armla minn Philip Grima (K.I. 320638M) u Doreen Grima (K.I. 213265M)

vs

L- Avukat Ġenerali

u

Lawrence Aquilina (KI 0122854M) u Iris

Aquilina (KI 0042658M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors Ġuramentat** ippreżentat fit-13 ta' Frar, 2019, li permezz tiegħu ir-rikorrenti wara li esponew:

1. Illi huma proprjetarji tal-fond numru 20, Church Street, Ħaż-Żebbug, liema fond kien inkera lill-ġenituri tal-intimati ossija Nazzareno u Agnes Aquilina;

2. Illi l-ġenituri tal-intimati Aquilina baqgħu jgħixu fil-fond sa mewthom u f'dan l-istess fond fil-ġurnata tal-mewt tagħha kienu jgħixu magħhom l-intimati odjerni jew min minnhom li ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kellhom dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera irriżorju;

3. Illi missier u r-raġel tal-esponenti, Philip Grima, miet fit-2 ta' Diċembru 2015 skond ċertifikat tal-mewt, Dokument A u riċerki testamentarji hawn annessi u mmarkati bħala Dokumenti B u C, l-wirt tiegħu ddevolva 'ab intestato' wara li infitaħ it-testment sigriet tiegħu b'digriet tal-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Volontarja, digriet numru 855/16, Dokument D hawn anness;

4. Illi kif jirriżulta mill-istess testment huwa ma nnominax eredi bit-testment tiegħu imma ħalla biss xi legati hemm imniżżla; konsegwentement il-wirt tiegħu ddevolva ½ indiviz lil martu Georgina Grima u in kwantu għal nofs indiviż ieħor fuq l-unici uliedu r-rikorrenti Joseph Grima u Doreen Grima;

5. Illi b'dikjarazzjoni *causa mortis* tal-1 ta' Diċembru 2016 fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar li estratt minnha konċernanti l-fond *de quo* qed tiġi hawn anness u mmarkat bħala Dokument E l-fond numru 20 Church Street, Żebbug Malta ġie dikjarat 'causamortis' lil Kummissarju tat-Taxxi Interni;

6. Illi konsegwentement Georgina Grima hija proprjetarja ta' 1/2 indiviżi ta' l-istess fond waqt li l-uniċi ulied u aħwa Joseph Grima u Doreen Grima huma proprjetarji ta'1/2 indiviż ta' l-istess fond bejniethom;

7. Illi l-kera li l-intimati qed iħallsu huwa dak il-minimum stabbilit mill-liġi ossia €212 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet 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 disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;

8. Illi l-fond imsemmi bl-emendi tal-Att X tat-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, r-rata tal-kera għandha tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għal 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 Housing 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 ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull zmien qabel l-4 ta' Awissu 1914;

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

11. Illi billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew u llum il-ġurnata tesisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali 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 dak tal-inkwilini;

12. Illi l-fond fis-suq ħieles iġib kera ta' mill-anqas €2,500 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' proprjeta', din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lill-esponenti peress li ma taffettwax il-kera ġust tal-fond u inoltre b'din l-istess liġi t-tfal ta' l-intimati Aquilina x'aktarx ser ikollhom il-jedd li jirtu l-kirja;

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

15. Illi la r-rikorrenti u lanqas l-antekawza minnhom ma qatt kienu taw il-kunsens ħieles tagħhom li l-fond jinkera kif fuq premess imma ġew sfurzati jagħmlu hekk minħabbal-liġi ta' rekwizizzjoni vigenti stante li l-fond ma kienx fond dekontrollat u lanqas dekontrollabli kif jirriżulta mid-Dokument F u konsegwentment ma setax jitħalla vojt;

16. Illi għalkemm il-perjodu 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 mqiegħda u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma qed jingħataw kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond u dan peress illi l-kera li jitħallsu bl-ebda mod ma hux qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

18. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija lezjoni tad-dritt tal-proprjeta' 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 huma ma jistgħux iżiedu il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

20. Illi dan kollu ġja 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 applikazzjonu nru. 1046/12 deċiża fit-30ta' Lulju 2015;

21. Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' "*fair balance*" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita` u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs The United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita` 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-proprjeta 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-proprjeta` 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 din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta'Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

24. 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;

25. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet lir-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet 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 ulied 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 ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata li tilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea u għandha tiġi emendata, kif *del resto* diġa` ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja 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;

26. Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjeta' tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI

tal- 1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizzju meta ż-żmien pattwit tal-kirja tiġi fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied;

27. 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-proprjeta' tagħhommingħajr ma jingħataw kumpens ġust għal dan;

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta'Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet vigenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Aquilina tal-fond Nru. 20 Church Street, Ħaż-Żebbug, Malta waqt liqed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u għar-ragunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuż l-iżgumbrament tal-intimati Aquilina mill-fond de quo;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-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 l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi uta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja;

4. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati *ai termini* ta' l-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja;

Bl-ispejjez, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-16 ta' Jannar 2019... ;

Rat ir-**Risposta Maħlufa imressqa mill-konvenut Avukat Ġenerali** fil-5 ta' Marzu 2018 li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi l-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrenti jridu jiddeċiedu kif ser jistradaw il-kawża jekk hux skont il-proċediment b'rikors ġuramentat *ai termini* tal-Artikoli 154 et seq. tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jew *ai termini* tar-Regolamenti numru 23 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 in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, 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 u mhux qabel;

3. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament l-artikoli mill-Kap. 69 u mill-Att X tal-2009, li skont huma jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;

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 Protokoll tal-Konvenzjoni

5. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li 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)…";

6. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli 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-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-proprjeta`;

7. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti 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-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 ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament 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 mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorrukontra 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 ċjoe` 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 Maggur Alfred Cassar Reynaud et** tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa pacifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom margini wiesa ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan socjali 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-marġini 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 preġudikati 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-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. 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-okkupant;

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

14. Tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi 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;

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

(i) L-ewwel kien hemm it-tnehdija tal-White Paper li kienet komplementata minn konsultazzjoni komprensiva li nkludiet (a) diskussjoni pubblika, (b) interazzjoni ta' ittri elettroniċi, ċentru għas-sejħat telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq website; (ċ) laqgħat mal-Kunsill ta' Malta għal Żvilupp 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-sejħat 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, Kap16' 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 il-Timijiet Tekniċi tal-Gvern u l-Oppożizzjoni ta' dak iż-żmien rispettivament;

16. 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;

17. Xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom u l-inkwilini u ħadd ma mpona 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 ibigħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

Rigward l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea:

18. Illi ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti tista' jallega 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;

Rat ir-**Risposta Ġuramentata ta' Lawrence Aquilina** (KI 122854M) li biha eċċepixxa:-

1. Illi fl-ewwel lok, it-talbiet rikorrenti, huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża odjerna;

2. Illi fit-tieni lok, għandu jinġieb a konjizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti illi il-fond in kwistjoni jikkonsisti, f'entrata dejqa fil-livell tat-triq, f'kamra fuq in-naħa tax-xellug, forma ta' 'L' maqsuma fi tnejn, iddur ma' parti mill-bitħa, u bitħa interna fin-nofs, fuq il-lemin ta' l-entrata hemm taraġ għal fuq, u f'nofs l-istess t-taraġ hemm taraġ għall-bejt, u il-bejt, fit-tarf ta' l-istess taraġ hemm kamra waħda bil-loġġa għal fuq il-bitħa interna suindikata. F'parti mill-bitħa interna, taħt it-taraġ li jagħti għall-bejt hemm kamra b'*shower* u t*oilet*, kif ukoll hemm bir taħt il-bitħa;

3. Illi l-esponenti dejjem mexa skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huwa l-inkwilin idoneu *ai termini* tal-liġi, saħansitra rikonoxxut ukoll mir-rikorrenti, qatt ma kiser il-kundizzjonijiet tal-kiri, jew il-liġi, dejjem ħallas fil-ħin il-kera, u għalhekk ma għandu jsofri l-ebda konsegwenzi ta' dan, u ma għandu jiġi kkundannat la responsabbli għad-danni, u konsegwentement lanqas responsabbli sabiex iħallas xi kumpens bħala danni;

4. Illi in vista tar-risposta numru wieħed (1) hawn fuq, żgur illi il-valur lokatizzju tal-fond mertu ta' din il-kawża, mhux kif qed jingħad mir-rikorrenti fil-premessa numru tnax (12), fir-rikors promutur tagħhom, u cioe` ta' elfejn u ħames mitt Ewro (€2500) fix-xahar, imma ferm inqas;

5. Illi għandu wkoll jingħad, illi l-esponenti, kif ukoll ommu u missieru, li kienu jippreċiedu lilu, fit-titolu ta' inkwilini *ai termini* tal-liġi, għamlu wkoll diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża, u dan għandu ukoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa il-valur lokatizzju ta' l-istess fond;

6. Illi l-esponenti igawdi mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk ma għandu lanqas isofri l-ebda konsegwenza, u għalhekk ma għandu bl-ebda mod jiġi kkundannat responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi jħallas xi kumpens in linea ta' danni;

7. Illi dan il-fond huwa ir-residenza unika ta' l-esponenti, u joqgħod fiha waħdu;

8. Illi lanqas ma huwa minnu dak dikjarat mir-rikorrenti fil-premessa numru tlettax (13) fir-rikors promutur tagħhom, illi ulied l-esponenti ser ikollhom il-jedd illi jirtu din il-kirja, u dan stante li l-esponenti ma għandux ulied, u anke jekk ikun il-każ, illi fil-futur ikollu l-ulied, dawn *ai termini* tad-dispożizzjonijiet ta' l-artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jikkwalifikawx, anzi l-esponenti huwa l-uniku inkwilin illi ipprevalixxa ruħu mill-fakolta` mogħtija fl-imsemmi Artikolu, stante illi huwa kompla fil-kirja minflok il-ġenituri tiegħu bis-saħħa ta' l-istess Artikolu, peress illi dawn mietu fis-sena elfejn u erbatax (2014), u hu, kien ġia` jirresjiedi 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 fis-sena elfejn u erbatax (2014), għadu hemm jirresjiedi waħdu, sa llum;

9. Illi kif inhu ben saput, l-esponenti ma għamel l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandux jinstab ħati ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma għandu jbati ebda konsegwenzi, jew jiġi dikjarat responsabbli għal xi danni, u lanqas ikkundannat iħallas ebda kumpens, u lanqas ma għandu isofri ebda spejjeż kif mitlub fir-rikors promutur;

Rat il-verbal tagħha tat-12 ta' Marzu 2019 fejn ħatret lil Perit Elena Borg Costanzi sabiex tistma l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond in kwistjoni mill-1987 sal-preżentata tar-rikors fl-intervalli ta' ħames snin;

Rat in-nota ta' ċessjoni limitatament fil-konfront ta' Ines Aquilina;[1]

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtura ippreżentat fis-7 ta' Mejju 2019;

Rat it-tweġibiet in eskussjoni tal-istess Perit;

[1] Fol 52.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-11 ta' Gunju, 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 għallum għas-sentenza;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mir-rikorrenti u mill-Avukat Generali;

Ikkunsidrat:

Il-fatti

Illi din il-kawża hija dwar il-fond 20, Church Street, Ħaż-Żebbuġ li beda jinkera lill-ġenituri tal-konvenut Lawrence Aquilina mill-1 ta' Marzu 1950 u li wara l-mewt tagħhom, għadda għal fuqu peress li kien għadu jgħix magħhom u dan *ai termini* tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi Philip Grima – missier l-atturi Doreen u Joseph aħwa Grima u r-raġel tal-attriċi Georgina Grima - kien akkwista l-fond in kwistjoni mill-wirt tal-mejtin zijiet tiegħu – iz-ziju Karm, iz-zija Salv, z-zija Grezz u ommu Philippa Grima, lkoll aħwa Bonniċi peress li kien l-uniku eredi universali. Dawn ilhom mejtin għal aktar minn tletin sena;

Illi skond il-konvenut, meta kienu għadhom ħajjin il-ġenituri tiegħu, il-ktieb tal-kera kien jiffirmah Karm Bonnici. Mill-1974 il-kera ta' LM18 fis-sena bdiet titħallas lil Philip Grima li imbagħad għoliet għal €42 fis-sena fl-2008. L-attriċi Doreen Grima tixhed illi kienet tieħu ħsieb il-ktieb tal-amministrazzjoni ta' ħwejjeġ missierha mill-1986 'il quddiem u wara li ġie nieqes fit-2 ta' Diċembru 2015 kompliet tieħu ħsieb għan-nom tagħha, ta' ommha u ta' ħuha[2];

[2] Dok DG1 u DG2 a fol 59 u 60.

Illi Philip Grima rregola l-wirt u s-suċċessjoni tiegħu b'testment sigriet[3] fejn ħalla biss legat ta' propjeta` u n-negozju li kellu lill-attriċi Doreen Grima u għalhekk il-bqija tal-wirt tiegħu inkluż l-fond numru 20 Triq il-Knisja, Ħaż-Żebbuġ waqa' fuq martu u uliedu u ċjoe` l-atturi f'din il-kawża. Din il-propjeta` ġiet dikjarata fil-*causa mortis* u tħallset it-taxxa dovuta fuqha[4];

Permezz tal-emendi tal-Att X tal-2009, l-atturi minn Jannar 2010 bdew jirċievu €185 fis-sena li kienu jogħlew kull tlett snin u dan skond il-liġi;

Illi l-ġenituri tal-konvenut mietu it-tnejn fl-2014 meta hu minn għaxart aħwa kien għadu joqgħod magħhom u allura kien jikkwalifika skond il-liġi biex ikompli fil-kirja flok ommu u missieru. Il-manutenzjoni kien jagħmilha hu u hekk għadu jagħmel. Jgħid illi huwa dejjem ħallas il-kera bil-quddiem anke jekk is-sidien ma aċċettawx l-aħħar żewġ pagamenti u kellu jiddepożitahom il-Qorti. Aquilina illum il-ġurnata jħallas kera ta' €205.79 fis-sena liema kera tibqa' tiżdied kull tlett snin skond l-indiċi tal-inflazzjoni;

Illi dan il-fond mhux dekontrollat u lanqas dekontrollabbli[5];

Ikkunsidrat:

Tip ta' proċediment

Illi l-Qorti tirreferi qabel xejn għall-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat Generali. M'hemmx dubbju illi r-rikorrenti qegħdin jitolbu rimedju "kostituzzjonali" wara li bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta l-intimat Aquilina ingħata drittijiet rilokatizji fuq il-fond 20, Triq il-Knisja, Ħaż-Żebbuġ, liema proprjetà tappartjeni lill-atturi, wara li din iddevolviet fuqhom b'wirt ta' missiehom jew żewġhom. Għalhekk suppost kellhom jipproċedu b'Rikors, u mhux b'Rikors

[3] Fol 11.
[4] Dok E a fol 16.
[5] Dok F a fol 33.

Maħluf. Filwaqt li meta l-liġi titlob li l-proċedura ssir permezz ta' Rikors Maħluf u din issir b'rikors ikun hemm is-sanzjoni estrema tan-nullita` tal-att; m'hemmx l-istess sanzjoni meta, bil-maqlub, proċedura li trid issir b'rikors issir b'rikors ġuramentat, salv dejjem li r-rikorrent ibagħti l-ispejjeż żejda (Art. 164 Kap 12);

Leġittimazzjoni proċesswali tal-intimat Aquilina

Illi l-konvenut Aquilina eċċepixxa li huwa ma kiser l-ebda dritt fundamentali u għalhekk ma jistax jiġi kkundannat iħallas xi danni. B'danakollu, huwa xorta waħda huwa leġittimu kontradittur. Dan peress illi llum il-ġurnata l-leġittimu kontradittur f'kawża "kostituzzjonali" mhux ristrett għal dak li allegatament ikkommetta ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem. Jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntradituri f'azzjonijiet kostituzzjonali, prinċipalment:

(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.

(d) ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, jistgħu jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwestjoni[6];

M'hemmx dubbju li l-intimat jaqa' f'waħda minn dawn il-kategoriji in kwantu jista' jiġi milqut mill-effetti tagħha;

[6] Michael Muscat v Benny Dingli Prim'Awla 30.11.2006.

Prova tat-titolu

Illi l-intimat Avukat Generali eċċepixxa illi l-atturi għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma l-proprjetarji assoluti tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promotur;

Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika[7]. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddiehor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun"[8];

Illi fil-każ in eżami l-atturi Grima urew il-provenjenza tat-titolu tagħhom u ppreżentaw diversi dokumenti pubbliċi, bħal testmenti, denunzji, u ħlas ta' kera, li huma prova tal-kontenut tagħhom. L-intimat Aquilina bl-ebda mod ma kkontesta t-titolu tal-atturi jew li ma kienx iħallas il-kera lilhom;

Illi l-Qorti tinsab sodisfatta mill-prova tat-titolu li l-atturi 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;

Immunita` tal-Kap 69 mill-Art. 37 tal-Kostituzzjoni

[7] Ian Peter Ellis v Avukat Generali 27.3.2015 Qorti Kostituzjonalicheck
[8] Robert Galea v Avukat Generali - 07.02.2017 Prim'Awla sede Kostituzzjonali

Illi l-ħames eċċezzjoni tal-Avukat Generali hija valida. B'danakollu, għalkemm il-liġi in kwistjoni tiskappa d-dominju tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni, xorta waħda taqa' taħt l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, introdotta permezz tal-Kapitlu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, li ma jipprovdi l-ebda eżenzjoni mill-applikazzjoni tal-istess Konvenzjoni, għajr permezz tad-Dikjarazzjoni u Riżervi li jinstabu riprodotti fit-Tieni Skeda tal-istess Kap. L-ebda waħda minnhom m'għandha x'taqsam mad-dritt tat-tgawdija tal-proprjeta` mertu ta' din il-kawża;

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

Illi 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. Kif diġa` ngħad, ir-rikorrenti ma jistgħux jistrieħu fuq il-Kostituzzjoni; jibqgħalhom għalhekk **l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni**, li taqra hekk:

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

Illi m'hemmx dubbju li l-liġi in kwistjoni ddaħħlet fl-interess pubbliku li kulħadd ikollu saqaf fuq rasu. B'danakollu, il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' bilanċ bejn id-dgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku:

"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 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). [9]

Illi fid-deċiżjoni mogħtija fl-ismijiet Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et[10] intqal li:

"... 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.

---

[9] Attard & Zammit Cassar vs Malta, Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015

[10] Qorti Kostituzzjonali 24.06.2016

> "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";

Illi ll-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 ksur 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[11];

Ikkunsidrat:

Illi l-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qegħdin jirċievu mingħand l-intimat tammonta għal €212 fis-sena, liema ammont jista' jitqies li hu irriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-atturi potenzjalment jistgħu jirċievu li kieku dan il-fond qiegħed jinkera 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-inkwilin, li qegħdin igawdu minn kirja ta' fond f'Tas-Sliema bi ħlas regolat bil-liġi;

Illi r-relazzjoni tal-Perit maħtur mill-Qorti ġiet ippreżentata fis-7 ta' Mejju, 2019, fejn ġie kkonstatat li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri hu fond mibni fuq terren madwar 90 metru kwadru li taqa' f'żona residenzjali u għalhekk l-iżvilupp li jista' jsir fuq il-bejt huma limitat speċjalment peress li taqa' *f'Urban Conservation Area* (UCA). Il-Perit nnutat illi l-kmamar fl-ewwel sular huma nieqsa mill-ventilazzjoni u dawl u għaldaqstant mhumiex konformi mal-liġijiet tas-sanita'. Il-fond għandu bżonn xi ftit manutenzjoni u l-finituri u servizzi għalkemm huma qodma huma fi stat tajjeb ħlief f'xi postijiet fejn hemm l-umdita` jew xogħol illi għad irid isir. 'Illi hemm diversi illegalitajiet fil-fond in kwistjoni illi jistgħu jiġu ssanati permezz ta' applikazzjoni partikolari'[12];

Illi fl-opinjoni tal-Perit, il-valur tal-propjeta` fis-suq liberu huwa ta' €300,000 u l-valur lokatizju fl-1987 kien €2,975, fl-1993 kien €3,850, fl-1999 kien €3,750, fl-2005 kien €4,800, fl-2011 kien €9,625 u illum il-ġurnata għandu valur lokatizzju ta' €10,500;

[11] Anthony Debono u Simone Dimech vs. L-Avukat Ġenerali; u Stefan Mifsud u Michelle konjuġi Mifsud – 08.05.2019.
[12] Pagna 7 tar-Rapport peritali a fol 69.

Illi s-sentenza tal-Qorti ta' Strasburgu **Hutten-Czapska v. Il-Polonja**[13] stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-ewwel artiklu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja:

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali

(2) l-iskop tagħha kien leġittimu

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

Illi dwar il-legalita` m'hemmx dubbju billi l-miżura in kwistjoni ttieħdet taħt l-Art. 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar l-iskop lanqas hemm dubbju billi huwa li jassigura li ċ-ċittadini jkollhom saqaf fuq rashom. Dwar il-proporzjonalita` huwa minnu li l-Istat għandu marġini wiesa ħafna ta' diskrezzjoni fil-kontroll tal-kirjiet kif ukoll li l-proporzjonalita` m'għandhiex tkun ikkalkulata biss fuq il-valur kummerċjali tal-kirja. Huwa minnu wkoll li s-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu ma jistabbilixxu l-ebda prinċipju universali u kull każ irid jittieħed fuq il-fattispeċje partikolari tiegħu: "*In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden*."[14]. Illi kif osservat il-Qorti Kostituzzjonali: "(Il-kriterju li l-)kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament ikun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Ġenerali jsejħilha r-'realtà ekonomika"[15];

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

[13] 19.06.2006.
[14] Philip Amato Gauci et v Avukat Generali et - Q.K. 26 ta' Mejju 2006. Ara wkoll Residual Limited (C24807) v Kummissarju ta' l-Artijiet -Q.K. 19 ta' Ottubru 2011.
[15] fil-kawza Dr Cedric Mifsud nomine vs l-Avukat Generali (33/2010/1).

Gauci vs. Malta[16] 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 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."

Diskriminazzjoni

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."

Illi r-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 bin il-kerreja oriġinali ngħata 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

[16] 47045/06.

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. 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)";

Illi fil-każ tallum, 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. 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 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."

Illi 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;

Xorta ta' Kumpens u Kwantifikazzjoni tiegħu

Illi huwa assodat li ir-rimedju kostituzzjonali ma jfissirx ir-rimbors tal-valur sħiħ fuq is-suq lis-sid. B'danakollu, l-Qorti għandha tqis diversi fatturi bħat-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni, il-grad ta' sproporzjon bejn dak li rċevew irrikorrenti u dak li setgħu jaqilgħu mis-suq ħieles; l-għan soċjali tal-miżura kif ukoll id-danni materjali li batew ir-rikorrenti[17];

Inoltre l-Qorti tagħmel riferiment għal dak stabbilit fis-sentenza fl-ismijiet Dr **Cedric Mifsud v l-Avukat Ġenerali**[18], fejn intqal illi:

> "... 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."

Illi l-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-intimat Lawrence Aquilina għandu jiġu ordnat biex ma jibqax jistrieħ fuq il-protezzjoni offerta lilu mill-imsemmija liġijiet sabiex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 11, Triq Ġużè Ellul Mercer, Sliema, liema liġi qiegħda tiġi dikjarata li hija leżiva tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti;

[17] Cassar Torreggiani v Avukat Generali 31.01.2014 Prim'Awla.
[18] P.A., 31.01.2014.

DECIDE:

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

(1) tillibera lill-intimata Iris Aquilina mill-osservanza tal-ġudizzju;

(2) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat Generali u l-intimat Lawrence Aquilina;

(3) fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjoni tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) qegħdha tagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Lawrence Aquilina tal-fond Nru 20, Church Street, Ħaż-Żebbuġ, b'rata irriżorja ta' kera u b'hekk qegħdin jiġu miksurin id-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;

(4) 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 ħolqux bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, billi li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà inkwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

(5) Tillikwida l-istess kumpens għad-danni kif batuti mir-rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea fis-somma ta' €35,000;

(6) Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali iħallas lir-rikorrenti l-kumpens kif likwidat;

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tas-16 ta' Jannar, 2019, għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat Ġenerali;

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artiolu 242(1) tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA