- Interpretazzjonijiet dejqa u wiesa tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni
- Applikazzjoni tal-Art 1, Protokoll I tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali
-proporzjonalita`
-leżjoni tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta` bil-liġijiet tal-kera
- ħtieġa ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-possedimenti u l-interess pubbliku tal-akkomodazzjoni residenzjali
- leġittimazzjoni passiva tal-inkwilin
- aċċettazzjoni tal-kera mhix rinunzja għall-jeddijiet fundamentali
- applikabilita' tad-drittijiet fundamentali għal liġijiet li saru qabel
- sid ma jistax jilmenta dwar ksur ta' drittijiet ta' proprjeta' qabel ma sar sid

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 29 ta' Ottubru 2020.

Rikors Nru. 245/19GM

Francis sive Frankie Buttigieg (K.I. 20271G)

vs

Avukat Ġenerali li bi provvediment tal-11.02.2020
ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat
u
Amabile (K.I. 39630G) u Rosaria Maria sive Rose
(K.I. 840638M) konjuġi Xuereb

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf tar-rikorrent li wara li ppremetta:-

i. Illi n-nanniet materni tiegħu ossia Loreto Xuereb u Antonia Xuereb kienu proprjetarji tal-fond **4, Triq Fuq il-Għajn, Għajnsielem** li huma kienu taw b'kera lill-intimati konjuġi Xuereb bil-kera ta' Lm40 fis-sena u dan minn Mejju tal-1966 kif jirriżulta mill-istess irċevuti annessi u mmarkati bħala **'Dokument A'**

ii. Illi n-nanniet tar-rikorrenti, ossia Loreto Xuereb u Antonia Xuereb mietu f'Ġunju tal-2012 u Frar tal-2012 rispettivament fejn b'testment unica charta tal-1 ta' Marzu 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Vella Magro li kopja tiegħu annessa u mmarkata bħala '**Dokument B**', l-imsemmija Loreto u Antonia konjuġi Xuereb ħallew b'titolu ta' legat il-proprjeta` numru 4, fi Triq Fuq il-Għajn, Għajnsielem lin-neputi tagħhom Frankie Buttigieg ossia r-rikorrenti odjern.

iii. Illi b'dikjarazzjoni *causa mortis* tad-19 ta' Novembru 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Vella Magro li kopja tagħha annessa u mmarkata bħala '**Dokument C**' ir-rikorrenti ddikjara lid-Direttur Ġenerali tat-Taxxi Interni l-proprjeta' in kwistjoni.

iv. Illi kif diġa ingħad, l-fond in kwistjoni ilu mikri lill-intimati konjuġi Xuereb għal aktar minn 53 sena fejn l-inkwilini llum il-ġurnata qed iħallsu kera irriżorja ta' €227 fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, huwa ferm aktar għoli minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

v. Illi l-fond de quo proprjeta` tar-rikorrenti mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-**'Dokument D'** anness, u kien soġġett għar-rekwiżizzjoni kif ukoll għall-*'fair rent'* a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance 1944' u ċioe tal-Ordinanza XVI tal-1944 li flimkien mal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jistabbilixxu l-'fair rent' a tenur ta' l-Artikolu 3 u 4 tal-istess Kap.69 liema 'fair rent' 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 jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu 1914.

vi. Illi għalhekk din il-kirja kienet forzuża fuq ir-rikorrenti u mhux volontarja stante illi kieku huma krew il-fond b'kera tas-suq għexieren ta' snin ilu, l-Bord li Jirregola l-Kera kien inaqqas il-kirja għal dak li l-fond kien jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914 abbażi tal-liġijiet fuq indikati u kienet tkun soġġetta għar-rekwiżizzjoni li fis-snin sebgħin u tmenin kienu joħorġu bil-gżuz.

vii. Illi l-fond imsemmi bl-emendi tal-Att X tat-2009 illum għandu kera ta' €227 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 skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022.

viii. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (14) tal-Konvenzjoni u l-antekawża tar-rikorrenti ma kellhom ebda alternattiva biex jieħdu ħsieb ħwejjiġhom u biex jevitaw r-rekwiżizzjoni.

ix. Illi l-lokazzjoni tal-fond b'kera irriżorja kienet l-unika għażla li l-antekawża tar-rikorrenti kellhom jekk huma riedu jżżommu l-proprjeta' tagħhom u ma jbiegħux kif kellhom dritt jagħmlu.

x. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilita' tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

xi. Illi r-rikorrenti m'għandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huwa jista` jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

xii. 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 applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.**

xiii. Illi r-rikorrenti qed isofri 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 il-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.**

xiv. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tiegħu 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).**

xv. 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 1995.

xvi. 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 ulied il-wild 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 anti-kostituzzjonali 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**.

xvii. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa kellha okkażjoni tikkummenta f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża **"Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006,** il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera.

xviii. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

xix. Illi fil-kawża surreferita **"Fleri Soler & Camilleri vs MALTA"** l-Qorti qalet "*Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be 'a reasonable relation of proportionality' between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual`s property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights*."

xx. Illi b'sentenza deċiża **mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat jħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża.

xxi. Illi barra minn hekk b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-kawża **Case of Portanier vs Malta deċiża fis-27 ta' Awwissu 2019** ġie deċiż illi l-Qorti Kostituzzjonali għandha d-dritt tiżgombra lil min ikun leżiv fid-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien u għalhekk minħabba ċ-ċirkostanzi odjerni, u d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, l-intimati Xuereb m'għandhomx ikollhom il-protezzjoni li jibqgħu jokkupaw il-fond in kwistjoni meta l-Qorti ssib din it-tali leżjoni Kostituzzjonali.

xxii. Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali tagħhom sancit bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Talab lil din il-Qorti sabiex:-

1. **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Amabile u Rose Xuereb għall-fond 4, Triq Fuq il-Għajn, Għajnsielem Għawdex, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-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 b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandu jingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimati Xuereb mill-fond de quo.

2. **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għal-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, L-Ordinanza XVI tal-1944 u tal-Att X tal-2009 talli ma ġiex kreat bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.

3. **Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Liġi

4. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-Avukat tal-Istat li eċċepixxa:-

Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta anke bl-emendi fil-liġi tal-2009, qed jiġu miksura fil-konfront tagħha l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet

tal-Bniedem u dan billi qegħdha tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-fond "4, Triq Fuq il-Għajn, Għajnsielem", mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat;

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

2. Illi in linea preliminari, ir-rikorrent irid iġġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma huwa sar sid tal-proprjeta' in kwistjoni;

3. Illi l-kuntratt tal-kera seħħ wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ir-rikorrent daħal għall-ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Allura għandu jipprevali l-prinċipju *pacta sunt servanda*;

4. Illi in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrent huma irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Mejju 1966 u għaldaqstant din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

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

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

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

8. Illi l-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-intimati Amabile u Rosaria Maria sive Rose konjuġi Xuereb fuq bażi legali;

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

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

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

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

13. Illi jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-liġi li tirregola l-kera;

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

15. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħħa fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta***[1] 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."* Għalhekk anke' jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali;

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

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

18. Illi fir-rigward tal-allegazzjoni illi protezzjoni mogħtija mill-Kap. 69 tikser id-dritt fundamentali tar-rikorrent sanċit bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponent jeċċepixxi illi dak li qed jilmenta minnu r-rikorrent ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit mill-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

19. Illi l-esponent jirreleva ukoll illi ma teżisti ebda diskriminazzjoni u li r-rikorrent ma ngħata ebda trattament dskriminatorju;

20. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrent.

[1] App Nru 47045/06 deċiż 15/09/2009

Rat ir-Risposta Maħlufa ta' Rosaria Maria sive Rose Xuereb li permezz tagħha eċċepiet :-

illi in linea preliminari l-esponenti tirrileva li żewġha Amabile Xuereb ġie nieqes f'Diċembru li għadda u għalhekk f'dan l-istadju din ir-risposta qegħda tiġi ppresentata mill-esponenti waħidha salv kwalsiasi verifika li trid issir dwar kwalsiasi interess li jaf jirriżulta fir-rigward tal-interessi leġittimi tal-eredi tal-mejjet Amabile Xuereb;

Illi preliminarjament wkoll ir-rikorrent għandu jipprova t-titolu tiegħu u tal-redeċessuri tiegħu fit-titolu quddiem din l-Onorabbli Qorti;3

Illi in linea preliminari wkoll l-esponenti qatt ma tista' tkun leġittimu kkontradittur f'kawża kostituzzjonali għax la tirrapeżenta lill-Istat taħt il-Kostituzzjoni u l-anqas tista' taqa' taħt l-Artikolu 34 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. L-esponenti ma kellha l-ebda sehem attiv jew passiv fil-promulgazzjoni tal-ebda liġi u li allegatament qiegħed jingħad li hija bil-vjolazzjoni tad-drittijiet tal-bniedem;

Illi fil-mertu r-rimedju tal-iżgumbrament fl-ewwel talba għandu jiġi miċħud in kwantu joħloq preġudizzju insormontabbli għall-esponenti (persuna anzjana ta' disgħin sena) u jkun rimedju drakonjan f'dawn iċ-ċirkostanzi. Semmai fl-agħar ipotesi, jekk din il-Qorti jidrilha li mera dikjarazzjoni mhijiex suffiċjenti u peress li ai termini tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta din il-Qorti għandha l-poter li tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa, sabiex tiżgura bilanċ bejn ir-rikorrenti u l-esponenti, tagħti rimedju ieħor, fosthom mhux eskluż, li tikkunsidra ħlas ta' kera aktar idoneju. Dan tenut kont tal-eta' tal-esponenti kif wkoll tas-sitwazzjoni finanzjarja prekarja tagħha, issa wkoll li spiċċat armla. Dan qiegħed jingħad wkoll għaliex fil-każ tal-artikolu ċitat mir-rikorrenti din il-Qorti għandha dover li tikkrea bilanċ u proporzjonalita' bejn il-varji interessi tal-kontendenti. L-esponeneti umilment tissottometti li jekk kellu jinstab ksur, ir-rimedju m'għandux ikun tal-iżgumbrament għaliex wara kollox minn qari tar-rikors il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hija l-ammont ta' kera perċepit;

Illi wkoll r-rimedju tal-iżgumbrament mitlub fl-ewwel talba għandu jiġi miċħud minn din l-Onorabbli Qorti stante li fi kliem il-Qorti Kostituzzjonali stess *"il-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addatat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji krew lill-Bord li Jirregola l-Kera skond il-każ".*

Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti m'għandhomx jiġu penalizzati jew saħansitra jispiċċaw mingħajr saqaf taħt rashom meta huma sempliċiment għamlu użu mid-drittijiet mogħtija lilhom mil-Liġi. Infatti l-esponenti Rosaria Maria sive Rose Xuereb m'għandha l-ebda proprjeta' alternattiva fejn hija tista' tmur tabita u l-anqas m'għandha possibilita' finanzjarja li hija takkwista dar ta' residenza għaliha;

Illi fil-mertu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll jingħad li r-rikorrent – jekk jipprova t-titolu tiegħu – kien u għadu sid tal-fond in kwistjoni u għalhekk għadu fil-possibilita' li huwa jiddisponi minnu kif jidhirlu. Għalhekk wieħed ma jistax jitkellem minn teħid forzuż tal-proprjeta' iżda biss kontroll ta' użu li huwa permess skond il-marġini wiesa' tal-Istat f'dan ir-rigward;

Illi l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti kienu konsapevoli tal-liġijiet viġenti li kienu joffru protezzjoni lil din it-tip ta' relazzjoni lokatizja. Infatti l-ftehim ta' kera sar wara li kien daħal fis-seħħ il-kap 69. In oltre l-Att X tas-sena 2009 tejjeb is-sitwazzjoni tas-sid b'dan illi l-kera ogħliet u togħla perjodikament u l-kirja tintiret darba biss jekk jirriżultaw numru ta' kundizzjonijiet u dan b'limitazzjoni ta' min jista' jiret. Għalhekk l-okkupazzjoni attwali tal-fond ma tistax titqies li hija indefinita;

Illi l-Konvenzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem ma tippermettiex li wieħed jidħol f'kuntratt meta missu jew raġonevolment missu kien jaf bl-eżitu finali ta' dak il-kuntratt u snin wara jipprova jallega xi vjolazzjoni naxxenti mid-deċizjoni tiegħu stess;

Illi r-rikorrent Francis Buttigieg wara l-mewt ta' Loreto u Antonia konjuġi Xuereb kien konxju tal-istat ta' fatt konċernanti l-proprjeta' mertu ta' dan ir-rikors. Infatti huwa baqa' jaċċetta l-ħlas tal-kera mingħand l-esponenti Rosaria Maria Xuereb flimkien mal-mejjet żewġha, tant li l-kera tal-istess fond tinsab imħallsa sa Mejju

2020 kif jirriżulta mill-istess riċevuti esebiti mir-rikorrent innifsu mar-rikors promotur.

Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, jekk din l-Onorabbli Qorti issib ksur kif mitlub, kull ħlas ta' danni għandu jsir mill-intimat l-ieħor f'din il-kawża u mhux mill-esponenti. Wkoll l-esponenti m'għandha tbati l-ebda ħlas ta' spejjeż ta' dawn il-proċeduri;

Illi salv is-suespost, b'referenza għar-risposta tal-avukat Ġenerali, l-esponenti qegħda tassoċċja ruħha ma' tali risposta u tagħmel tagħha l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat Ġenerali in kwantu kompatibbli ma dak hawn premess.

Rat in-nota tal-attur li biha ċeda l-kawża fil-konfront tal-intimat Amabile Xuereb billi ġie nieqes fil-mori tal-kawża[2];

Rat in-nota ta' Rosaria Maria sive Rose Xuereb tat-3 ta' Frar 2020 li permezz tagħha ddikjarat illi m'għandhiex eċċezzjonijiet ta' nuqqas ta' integrita` tal-ġudizzju xi tqanqal f'dawn l-proċeduri[3];

Rat li b'verbal tagħha tas-6 ta' Frar 2020 ħatret lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex tikkonstata l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond in kwistjoni mill-15 ta' Awwissu 1987 u kull ħames snin sussegwenti sas-17 ta' Settembru 2019[4];

Rat ir-relazzjoni tal-Perit tekniku minnha maħtura ppreżentat fit-30 ta' Ġunju 2020[5] u t-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni;

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

Rat l-atti kollha tal-każ;

Ikkunsidrat:

[2] Dok MT a Fol 53
[3] Fol 66
[4] Fol 68
[5] Fol 83

Illi din il-kawża hija dwar il-fond numru 4, Triq Fuq il-Għajn, Għajnsielem akkwistat mir-rikorrent wirtu mingħand in-nanniet materni tiegħu – Loreto u Antonia Xuereb permezz ta' testment *unica charta* datat l-1 ta' Marzu 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Vella Magro[6];

Illi Loreto u Antonia Xuereb kienu taw il-fond in kwistjoni b'kera lill-intimati Xuereb bil-kera ta' Lm40 fis-sena minn Mejju tal-1966. Illum il-ġurnata dan il-fond għadu okkupat mill-intimata Rosaria Maria Xuereb, biss dan wara li żewġha, ġie nieqes waqt is-smiegħ ta' din il-kawża f'Diċembru tas-sena 2019;

Illi l-intimata llum tħallas kera ta' €227 fis-sena. Ir-rikorrent isostni illi d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 fisser li l-konjuġi Xuereb ngħataw id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni b'kera li ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u huwa bħala proprjetarju ġie mċaħħad milli jieħu pussess ta' ġidu. Din is-sitwazzjoni wasslet biex ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu mingħajr ma ngħata kumpens xieraq;

Illi dan il-fond mhux dekontrollat[7];

Ikkunsidrat:

It-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta Xuereb: prova tat-titlu tar-rikorrenti:

Illi r-rikorrent ġab provi tajbin dwar it-titlu tiegħu. Permezz ta' paragrafu 8 tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat stqarr li jinstab sodisfatt mid-dokumenti esibiti li r-rikorrenti tassew għandu dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża, anke jekk ma rtirax formalment l-ewwel eċċezzjoni tiegħu, li kienet f'dan is-sens;

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

[6] Dok B a fol 26
[7] Dok D a fol 36

wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika[8]. 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` ħaddieħor. 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[9];

Illi fil-każ in eżami l-attur Buttigieg wera il-provenjenza tat-titolu tiegħu u ppreżenta diversi dokumenti pubbliċi, bħal testmenti, denunzji, u ħlas ta' kera, li huma prova tal-kontenut tagħhom. L-intimata Xuereb bl-ebda mod ma kkontestat t-titolu tal-attur jew li ma kinitx tħallas il-kera lilu;

Illi l-Qorti tinstab sodisfatta mill-prova tat-titolu li l-attur jgawdi fuq din il-proprjetà u għalhekk din l-eċċezzjoni mhix sostenibbli;

It-tielet eċċezzjoni ta' Rosaria Maria Xuereb: mhix il-leġittimu kontradittur

Illi l-intimata Xuereb eċċepiet li ma kisret l-ebda dritt fundamentali u għalhekk ma tistax tiġi kkundannata tħallas xi danni. Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. B'danakollu, hija xorta waħda hija leġittimu kontradittur. Dan peress illi llum il-ġurnata l-leġittimu kontradittur f'kawża "kostituzzjonali" mhux ristrett għal dak li allegatament ikun ikkommetta ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem. Jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntradditturi f'azzjonijiet kostituzzjonali, prinċipalment:

(a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-egħmil li jikser iddritt fundamentali ta' persuna.

(b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan-nuqqasijiet jew l-egħmejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xi ħadd.

---

[8] Ian Peter Ellis v Avukat Ġenerali 27.3.2015 Qorti Kostituzjonali
[9] Robert Galea v Avukat Ġenerali - 07.02.2017 Prim'Awla sede Kostituzzjonali

(ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwistjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti.

(d) ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, fi żmien iktar riċenti, bdew jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwistjoni.[10] Il-Qorti Kostituzzjonali[11] qalet li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u **ma jistgħux jitqiesu illi jeskludu kategoriji oħra**. " Proprju f`każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in diżamina, il-Qorti Kostituzzjonali[12] irriteniet hekk:

> "**Biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża.** B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li **jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt**, u dawk li **kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti"[13]**.

Dan il-ħsieb ġie ripetut fi **Bradshaw v Avukat Generali:[14]**

> "Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, **il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata**. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-meritu

[10] Michael Muscat v Benny Dingli Prim'Awla 30.11.2006
[11] Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et. (29 ta` Mejju 2015)
[12] ad eżempju fil-każ fl-ismijiet Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et (22 ta` Frar 2013)
[13] hawhekk il-Qorti ċċitat lil **jikkompeti** (App.Ċiv. Joseph Borg v. Francis Vassallo [2000] Vol.LXXXIV.II.42;App. C. Zahra Dedomenico v. Zahra Dedomenico 15.01.1992)
[14] mill-istess Qorti Kostituzzjonali fil-każ fl-ismijiet Sam Bradshaw et v l-AG et. (6 ta` Frar 2015):

jikkonċerna lilu direttament.[15]"

Azzopardi v Prim Ministru[16] iċċitat lil **Borg v Avukat Ġenerali** u applikat l-istess prinċipji għall-każ li kellha quddiemha li kien jikkonċerna **inkwilin ta' residenza privata:**

> "Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn iċ-ċaħda tad-dritt tagħha ta` użu u tgawdija tal-proprjeta` tagħha in kwantu li dan hu b`effett tal-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 u tal-liġijiet viġenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm wkoll dak tal-iżgumbrament tal-intimat Carmel Gatt. Għalhekk filwaqt li taqbel li l-intimat m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi msemmija, jew anke li jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwawh stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-intimat bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-mertu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimu kuntradittur."

Illi din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mal-inkwilina li, ladarba hi aġixxiet skont il-ligi, allura m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew teħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli; mill-banda l-oħra, dawn il-proċeduri bilfors jaffettwaw lill-intimata billi hi parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tigi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tagħha f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-inkwilina tal-fond in kwistjoni għandha nteress guridiku

[15] il-Qorti hawnhekk iċċitat: (ara wkoll Cedric Mifsud nomine v Avukat Generali et. -Q.K. 31 ta` Jannar 2014; Perit Joseph Barbara v On.Prim`Ministru -Q.K. 31 ta` Jannar 2014).
[16] Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 85/14) deċiża fit-28 ta' Settembru 2017

f'din il-kawża peress li l-meritu jolqotha direttament.[17] Għal din ir-raguni l-intimata għandha tkun partecipi fil-ġudizzju u għalhekk hija leġittima kuntradittriċi;

Imputet sibi

Illi l-Avukat tal-Istat permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu jgħid li r-rikorrent kien jaf bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-konsegwenzi tiegħu iżda, minkejja dan kollu, xorta waħda, u minn jeddu volontarjament għażel li l-kirja tkun regolata b'dawn il-provvedimenti tal-Kap. 158. Bejn wieħed u ieħor l-istess tgħid l-intimata Xuereb fit-**tmien u d-disa' eċċezzjonijiet** tagħha. Imma r-rikorrent mhux qiegħed jipprova jwaqqa' jew ma jonorax il-ftehim lokatizzju li għamel; anzi qiegħed jilmenta mill-interferenza statali li b'liġi sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tiegħu b'kundizzjoni tal-kirja mposti fuqu. L-għaref Avukat tal-Istat qiegħed fil-fatt jidher li qiegħed jirreferi għal prinċipju ieħor – dak tal-*imputet sibi.* Qiegħed jeċċepixxi li s-sitwazzjoni li qed jilmenta dwarha r-rikorrent ġiet maħluqa mill-predeċessura tiegħu stess peress li kienet ommu li bil-kuntratt enfitewtiku ffirmat minnha fit-30 ta' Marzu 1983, rabtet lilha nfisha u lill-werrieta tagħa għad-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalkemm ma jgħidux b'mod ċar, jidher li dak li qed jeċepixxi l-Avukat tal-Istat hu li omm ir-rikorrent kienet taf għal xhiex dieħla għaliex meta kkuntrattat l-enfitewsi fil-1983, l-Att XXIII tal-1979 kien diġa` fis-seħħ;

[17] **Evelyn Montebello et vs Avukat Ġenerali et**, Kost 13/07/2018; **Sam Bradshaw et vs Avukat Ġenerali et**, Kost 06/02/2015 u **Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali**, Kost 22/02/2013); Margaret Psaila v Avukat Ġenerali 27.06.2019 Qorti Civili Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali per Onor Imħallef (Issa Prim Imħallef) Mark Chetcuti

Il-Qorti Ewropea kellha l-opportunita` tiddeċiedi li fejn sid il-kera jkun ta' fond b'kera fi żmien meta l-liġijiet tal-kera kienu diġa` jagħtu protezzjoni lill-inkwilin għal dak li jirrigwarda żieda ta' kera u tiġdid tal-kirja, b'daqshekk ma jfissirx li sid il-kera ma għandux jedd jinvoka ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Rilevanti hi s-sentenza *Buttigieg and Others vs Malta* (Application no. 22456/15, 11/12/2018);

Illi fil-fehma ta' din il-Qorti, għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-eżistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizżazzjoni ekonomika tal-proprjeta`, u tgawdija paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox. Tant hu hekk, li l-Qorti Ewropea sabet ksur tal-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artiklu 12 tal-Kap. 158, instab li jivvjola l-ewwel artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor[18]. Il-Qrati lokali wkoll jsegwu din il-pożizzjoni [19];

[18] Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018.

[19] ara J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019; Joseph Grima v Avukat Ġenerali 21.10.2019 Prim'Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) per Onor. Imħallef Toni Abela

Jekk il-Kap 69 hux meħlus mid-disposizzjonijiet dwar jeddijiet fundamentali 'rationae temporis'

Permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat jgħid li l-Kap 69 huwa protett minn sindakar tal-Qorti permezz tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni billi huwa liġi ta' qabel il-1962. Din il-protezzjoni iżda ma tgħoddx fejn il-ksur jibqa' jseħħ jew fejn il-qagħda li jġib miegħu il-ksur ma tkunx waħda istantanja[20] , u tibqa' ttul wara[21]. Fi kwalunkwe każ, il-Kap 69 mhuwiex eżenti wkoll taħt Kap 319 li ntroduċa Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, għax mhix waħda mil-liġijiet ivi riżervati fit-Tieni Skeda tal-istess Kap[22]. Barra minn hekk, il-Qorti ta' Strasburgu qalet li jaqgħu taħt il-ħarsien tagħha liġijiet u atti oħrajn li jkunu estensjonijiet ta' liġijiet fis-seħħ qabel id-data tar-ratifika tal-Konvenzjoni mill-Istat ta' Malta[23];

Il-ħames u d-disa' eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat: m'hemmx deprivazzjoni ta' proprjeta`; semmai ta' użu, u kwindi m'hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.

Illi permezz tal-ħames u d-disa' eċċezzjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat qiegħed jallega li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma ġiex miksur peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzus tal-proprjeta`. Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titlu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (*in rem*) mir-rikorrenti, iżda ġie biss ikkontrollat l-użu tiegħu;

---

[20] Francis Bezzina Wettinger v Kummissarju tal-Artijiet 10.10.2003 Kost.; Attilio Ghigo v Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali 28.02.2005 Kost

[21] Cachia v Avukat Ġenerali Kollez. LXXXV.i.615

[22] Bezzina Wettinger v Malta 08.04.2008 applik. Nru. 15091/06 u Gera de Petri Testaferrata Bonici Għaxaq v Malta 05.04.2011 Applik. Nru. 26771/07. Il-Qorti stabbiliet li ladarba d-dikjarazzjoni magħmula mill-Gvern Malti f'April 1987 kienet b'effett retrospettiv, allura l-istħarriġ ta' dik il-Qorti jista' jmur lura għall-1967, jiġifieri meta l-Konvenzjoni kienet ratifikata mill-Parlament Malti

[23] Sean Bradshaw v Malta 23.10.2018 - Appl. Nru. 37121/15

F'dan ir-rigward, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali[24]: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta` mill-applikazzjoni tal-Artiklu 37(1) tal-Kostituzzjoni[25], u dik iktar prevalenti u riċenti li "Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun *in re* – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni"[26].

Fost il-ġurisprudenza li taddotta l-ewwel linja ta' ħsieb, **Nazzareno Galea v Giuseppe Briffa**, 30.11.2001 Qorti Kostituzzjonali rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta` jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenjoni dwar it-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi nkwadrata fil-parametri tal-Art. 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonvertit f'wieħed perpetwu – ara **Josephine Bugeja v Avukat Ġenerali** 07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens – **John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe** 11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejjqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utli dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta`.

Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art. 37 bdiet tingħata nterpretazzjoni wiesa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. **F'Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar** 31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista' jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li **f'Vincent Curmi v Avukat Generali** 24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta` għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa li fil-

---

[24] kif ikkummentat din il-Qorti, ippreseduta mill-Onor. Imħallef Toni Abela, in re: Joseph Grima v Avukat Ġenerali 21.10.2019 Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali)

[25] (ara wkoll Benjamin Testa et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata

[26] (Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016; ara Joseph Darmanin vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta'Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata).

prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Rebecca Hyzler v Avukat Ġenerali** 29.03.2019.

Din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex isegwi din it-tieni linja, anke għaliex hija waħda iktar raġonevoli u ekwitattiva;

Illi fi**s-seba' eċċezzjoni** tagħha, l-intimata Xuereb, issostni li l-Ewwel Protokoll ma ġiex miksur għaliex f'dan il-każ hemm biss kontroll ta' użu u mhux teħid forzuż ta' proprjeta`. Eċċezzjoni li hija bla bażi anke in vista ta' dak li l-Qorti għadha kif irriteniet fil-paragrafi preċendenti. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda;

Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem, magħmula b'liġi f'Malta fis-sena 1987 mhix applikabbli retroattivament għal allegat ksur illi ġara b'liġi ppromulgata snin qabel.

Illi s-**sitt eċċezzjoni** tal-Avukat tal-Istat hi li skont Art. 7 tal-Kap 319, it-talbiet huma improponibbli safejn jolqtu l-perjodu qabel it-30 t'April 1987 *rationae temporis.*

Il-liġi in kwistjoni 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.

Kif ġie deċiż fil-kawża **Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-11 ta' Frar 2015:

"L-azzjoni tar-rikorrenti hija msejsa kemm fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kostitutzzjoni kif ukoll fuq dawk tal-Konvenzjoni. Is-silta li ssemmiet qabel tirreferi biss għad-dispożizzjonijiet relattivi tal-Konvenzjoni, iżda hawnhekk ukoll in-natura tal-ksur li dwaru tqajjem l-ilment tiegħu siwi biex wieħed iqis jekk huwiex il-każ jew le **li l-ksur ikun sar qabel dawk id-dati** msemmija. Dan qiegħed jingħad għaliex huwa aċċettatt li fejn il-ksur jibqa' jseħħ jew fejn il-qagħda li ġġib magħha l-ksur tal-jedd fundamentali ma tkunx waħda instantaneja (Kost. 10.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet **Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet**; u Kost. 28.2.2005 fil-kawża fl-ismijiet **Attilio Ghigo vs Direttur tal-Akkommodazzjoni Soċjali et** fost oħrajn), allura waħda tista' tqis u tistħarreġ il-ksur jekk il-qagħda tibqa' ttul wara (ara b'eżempju, Kost. 28.12.2001 fil-kawża fl-ismijiet Cachia vs Avukat Ġenerali et (Kollez. Vol. LXXXV.i.615). Ta' min jgħid hawnhekk li din il-kwestjoni tqajmet ukoll quddiem il-Qorti ta' Strasbourg f'każijiet imressqin kontra Malta u dik il-Qorti sabet li**, ladarba d-dikjarazzjoni magħmula mill-Gvern Malti f'April tal-1987 kienet b'effett retrospettiv**, allura l-istħarriġ li dik il-Qorti tista' tagħmel imur lura għall-1967, jiġifieri meta l-Konvenzjoni kienet ratifikata mill-Parlament Malti (ara b'eżempju Q.E.D.B 5.4.2011 fil-kawża fl-ismijiet **Bezzina Wettinger et vs Malta** (Applik nru. 15091/06) §54 u Q.E.D.B. 5.4.2011 fil-kawża fl-ismijiet **Gera de Petri Testaferrata Boniċi Għaxaq vs Malta** (Applik. Nru. 26771/07) §38. Illi l-Qorti ma għandha l-ebda dubju li għalkemm il-kirja mifthema bejn l-intimat John Tabone u Cassar Estates Limited intemmet fl-1983, u bis-saħħa tal-bidliet fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 inħolqot il-kirja ex lege mal-għeluq ta' dik il-kirja konvenzjonali, l-effetti li minnhom jilmintaw ir-rikorrenti għandhom jinħassu sal-lum. Minbarra f'dan, minħabba li l-intimati Tabone għandhom jibbenefikaw mit-tibdiliet li saru fil-Liġi u baqgħu iżommu l-appartament, jista' jingħad li jekk hemm qagħda li ġabet magħha xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti din il-qagħda qiegħda tittenna kuljum. Minħabba f'hekk, il-Qorti ma tistax ma tqisx l-ilment fid-dawl ta' dan kollu, minkejja li l-bidu tiegħu jista' jmur lura qabel id-data msemmija mill-intimati."

Il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza finali tagħha mogħtija fid-29 ta' April 2016 ikkonfermat dak fuq premess:

> "27. A skans ta' ripetizzjoni, din il-Qorti tagħmel referenza għall-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti in meritu inkluż ir-referenzi tagħha għall-ġurisprudenza patria u dik Ewropea, u tabbraċċjahom bħala tagħha. Huwa pależi illi l-allegata vjolazzjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti għadha għaddejja in kwantu l-effetti kollha emananti mill-kirja ikkreata ex lege bl-Att XXIII tal-1979 għadhom eżistenti sal-ġurnata tal-lum, u għalhekk l-aggravju mressaq mill-konjuġi Tabone ma għandu ebda fondament fid-dritt."

Din il-Qorti tabbraċċja dan ir-raġunament. Għalhekk għal dawn ir-raġunijiet din l-eċċezzjoni ma tistax tintlaqa' u qed tiġi miċħuda;

L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali

Illi permezz tat-**tmien eċċezzjoni**, l-Avukat tal-Istat jeċepixxi li l-okkupazzjoni tal-inkwilini kienet waħda legali; permezz tal-**għaxar eċċezzjoni** jsostni li l-liġi hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni; permezz tal-**ħdax-il eċċezzjoni,** jirrileva li l-Istat għandu diskrezzjoni ferm wiesa fir-rigward li skont it-**tnax-il eċċezzjoni** m'għandhiex tinbidel mingħajr bażi manifestament raġonevoli. Dawn l-eċċezzjonijiet huma lkoll validi fihom infushom, iżda soġġetti għall-prinċipju tal-**proporzjonalita`**. Fil-fatt l-għaref Avukat tal-Istat huwa ben konsapevoli ta' dan, tant li l-**erbax u l-ħmistax-il eċċezzjoni** tiegħu huma f'dan is-sens.

L-għaxar, ħdax, tnax, tlettax, erbatax, ħmistax u sittax-il paragrafi tar-risposta tal-Avukat tal-Istat jirrigwardaw, essenzjalment eċċezzjoni waħda u ċjoe` dik li m'hemmx ksur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja billi l-liġi in kwistjoni hija waħda li tipprovdi miżuri soċjali biex tipprovdi akkomodazzjoni affordabbli liċ-ċittadini u din hija limitazzjoni ġusta fuq il-jeddijiet proprjetarji, u di piu` proporzjonali.

Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-ewwel artiklu tal-ewwel protokoll tal- Konvenzjoni 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;

Dwar il-legalita` tal-miżura m'hemmx dubbju billi 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.

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

Dak li qiegħda tintalab tistħarreġ il-Qorti f'din il-kawża huwa jekk l-operat tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 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-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

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

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 it-tgawdija 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 riġħts 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 riġħts 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);[27]

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

Illi fid-deċiżjoni mogħtija fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**[28] 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.
>
> "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";

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

[28] Qorti Kostituzzjonali 24.06.2016

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 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;[29]

Żgumbrament tal-intimata Xuereb

Illi għal dak li jirrigwarda r-rimedju l-ieħor mitlub mir-rikorrent, il-Qorti tagħraf li saret talba speċifika fir-rikors promotur innifsu biex hija tikkunsidra l-iżgumbrament tal-intimata Xuereb mill-post;

Illi l-Qorti tifhem li kulma jmur, ir-rikorrent fil-qagħda attwali qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu dwar ħwejġu. Kif sewwa jgħid, jekk il-Qorti kellha tieqaf biss bl-għoti ta' kumpens, ma tkunx qiegħda teqred l-għajn tal-vjolazzjoni li qiegħed iġarrab u kull kumpens f'kull każ ikun rimedju parzjali li jieqaf malli tinqata' l-kawża billi l-Qorti ma tistax f'kawża bħal din tagħti kumpens għall-ġejjieni li mhux magħruf kemm jista' jtul[30];

Illi, min-naħa l-oħra, sejbien ta' ksur ta' jedd fundamentali jitlob l-għoti ta' rimedju effettiv, kemm fil-prattika u kif ukoll fil-liġi, b'mod li l-għoti waħdu ta' kumpens jista' ma jitqiesx bħala rimedju tajjeb biżżejjed. F'każijiet ta' dawn l-aħħar żmien, il-Qorti fi Strasbourg qieset li r-rimedju tat-tneħħija tal-okkupant minn post kien ir-

[29] Anthony Debono u Simone Dimech vs. L-Avukat Ġenerali; u Stefan Mifsud u Michelle konjuġi Mifsud – 08.05.2019
[30] Ara Amato Gauci vs Malta §80

rimedju effettiv li messu ngħata, u li għat-tbatija li ġġarrab il-parti mneħħija jrid jagħmel tajjeb l-Istat Malti[31];

Illi min-naħa l-oħra, 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. F'każ bħal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-liġi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis kwistjonijiet bħal dawn;

Dwar it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimata Xuereb, il-Qorti ma tistax tikkondividi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti. Kif ingħad fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru** et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014) fejn ingħad hekk –

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

Diskriminazzjoni

Illi r-rikorrent jilmenta bi ksur tal-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, li huwa parti mil-liġi ta' Malta kif applikat minn Kap 319, u li jaqra hekk:

> "It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma

[31] Ara Q.E.D.B. 30.8.2016 fil-kawża fl-ismijiet Apap Bologna vs Malta (Applik. Nru. 46931/12) §§ 76 sa 91 (każ li jirrigwarda Ordni ta' Rekwiżizzjoni)

huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta`, twelid jew status ieħor".

Ir-rikorrent ma jgħidx għal liema raġuni minn dawk indikati fl-Art. 14 jilmenta li ġie ddiskriminat. Il-Qorti tista' tippreżumi li qiegħed jilmenta minħabba li l-kirja tiegħu hi kkontrollata b'liġijiet speċjali għaliex saret qabel il-1995; wara liema sena l-kirjiet saru ħielsa minn kull kontroll u protezzjoni tal-liġi. B'danakollu, il-Qorti ma tistax tagħmel dan l-eżerċizzju għaliex sta għal min jallega ksur ta' dritt fundamentali li jispeċifika l-fatti li allegatament wasslu għal tali vjolazzjoni. Mhux kull trattament differenzjali jammonta għal ksur tal-Art. 14; dan l-artiklu m'għandux eżistenza indipendenti; il-ksur irid ikun relatat ma' xi wieħed mid-drittijiet fundamentali sostantivi l-oħrajn elenkati fil-Konvenzjoni.[32] Fi kwalunkwe każ il-fattispeċje tal-każ kif esposti mir-rikorrent ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda wieħed mir-raġunijiet ikkontemplati fl-Art. 14. Barra minn hekk, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (*in pari condizione*).[33] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid[34]. Kieku kien hekk, naslu għall-assurdita` li l-ebda liġi ma tkun tista' tiġi mibdula. Ir-rikorrent ġie ttrattat l-istess bħal sidien oħrajn li krew qabel il-1995. Għalhekk l-ilment dwar diskriminazzjoni bi ksur tal-Art. 14 tal-Konvenzjoni ma jistax jintlaqa';

Illi l-abbli Avukat tal-Istat jagħmel aċċenn għall-Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u jislet ċerti distinzjonijiet interessanti bejnu u bejn l-art. 14 tal-Konvenzjoni, u jissottometti raġunijiet l-għala m'hemmx ksur tal-Art. 45.[35] B'danakollu, ir-rikors promotur ma jibbażax l-ilment ta' diskriminazzjoni fuq din id-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni tagħna imma fuq l-Art. 14 tal-Konvenzjoni biss;

Likwidazzjoni ta' kumpens

---

[32] Ara Abdullażiż, Cabales and Balkandali 28.05.1985 iċċitata f'Angelo Xuereb v Kummissarju tal-Pulizija Qorti Kostituzzjonali 17.02.1999

[33] Av. Dr. Louis Galea v Il-Kummissarju tal-Pulizija 22.01.1990 Qorti Kostituzzjonali

[34] Amato Gauci v Malta 15.12.2012 u s-sentenzi ta' Strasburgu ivi ċċitati

[35] paragrafu 50 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat

Illi l-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed jirċievi mingħand l-intimata tammonta għal €227 fis-sena, liema ammont jista' jitqies li hu irriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-atturi potenzjalment jista'jirċievi li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà. Ir-rikorrenti jilmenta 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 tiegħu bħala sid u l-jeddijiet tal-kerrej, li qegħdin igawdu minn kirja ta' fond bi ħlas regolat bil-liġi;

Illi l-proporzjon m'għandux ikun mal-valur tal-kirjiet fis-suq ħieles, imma mal-valur tagħhom tenut kont tal-interess soċjali. Ġaladarba l-obbligu tal-Istat huwa li jżomm bilanċ bejn l-interess privat ta' massimazzjoni tal-isfruttament tal-proprjeta` privata u l-ħtieġa tal-Istat li jipprovdi l-akkomodazzjoni soċjali, loġikament il-kumpens li tipprovdi Qorti f'sede kostituzzjonali m'għandux ikun allaċċjat mas-suq ħieles, imma jrid ikun ittemperat skont dan il-bilanċ;

Illi skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €220,000. Il-perit ikkalkulat li l-valur lokatizju ta' kull sena għas-snin 1987 sa 2019 tela' minn €675 fis-sena 1987 għal €5,280 fis-sena 2019. Il-kera li kien jirċievi r-rikorrent fl-istess snin kien ta' €227 fis-sena;

Illi fit-tieni parti tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma sar sid tal-proprjeta` in kwistjoni. Dan huwa minnu. Id-drittijiet fundamentali m'humiex tal-proprjeta`, imma tal-bniedem personalment. L-ilmentatur huwa s-sid preżenti. Akkwista l-fond b'titlu ta' legat mingħand in-nanniet tiegħu li mietu fi Frar u f'Ġunju tas-sena 2012. Lanqas huwa werriet universali tagħhom, imma legatarju. Għalhekk il-perjodu rilevanti jibda jimxi minn dawn id-dati sas-sena 2019;

Illi huwa llum stabilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħed jirċievi rrikorrent mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti

rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet u wkoll l-effetti tal-ordni li l-Qorti tista' tagħti dwar jekk l-okkupant jistax jibqa' jistrieħ aktar fuq it-tħaddim tal-liġi attakkata. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ[36]. Huwa għal dawn ir-raġunijiet li l-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal għaxart elef euro (€10,000);

Decide:

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

1. Ma tieħux konjizzjoni tal-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament għal-iżgumbrament tal-intimat Amabile Xuereb minħabba l-mewt tiegħu waqt is-smiegħ tal-kawża u lanqas fil-konfront ta' Rosaria Maria Xuereb billi din ma kisret l-ebda dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni jew tal-Konvenzjoni Ewropeja;

2. Tilqa' t-tieni parti tat-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat;

3. Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u l-intimata Rosaria Maria sive Rose Xuereb safejn dawn mhumiex kompatibbli mad-dispositiv ta' din is-sentenza.

4. Tilqa' in parte l-ewwel talba tar-rikorrent billi tiddikjara illi fil-konfront tiegħu l-operazzjoni tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Rosaria Maria sive Rose Xuereb għall-fond 4, Triq Fuq il-Għajn, Għajnsielem Għawdex bi ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti fl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) għall-perjodu bejn id-dati tal-mewt tan-nanniet fis-sena 2012 u s-17 ta' Settembru 2019;

---

[36] ara fost l–oħrajn: Cassar v Malta 30.01.2018 (App. Nru. 50570/13 Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem; J&C Properties Limited vs. Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; Robert Galea vs Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; Brian Psaila vs. L-Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) 29.11.2018: Matthew Said v Arthur Vella 30.10.2019; Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Ġenerali et 29.04.2016 Qorti Kostituzzjonali

5. Tilqa’ t-tieni talba billi tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta’ kumpens għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, L-Ordinanza XVI tal-1944 u tal-Att X tal-2009 billi ma ġiex maħluq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, għaliex la jirriflettu s-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni *ai termini* tal-liġi;

6. Tilqa’ t-tielet talba billi tillikwida l-istess kumpens għad-danni mġarrba mir-rikorrent fis-somma ta’ €10,000;

7. Tilqa’ r-raba’ talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-kumpens kif likwidat.

L-ispejjeż inklużi dawk tal-intimata Rosaria Xuereb għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA