QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 7 ta' Ottubru 2021

Numru 11

Rikors Nru. 81/2019

Catherine Curmi

vs

Avukat tal-Istat
Partit Laburista
Annetto Farrugia ghan-nom u in rapprezentanza tas-Sezzjoni Partit Laburista Zurrieq, Labour Party Club

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tat-22 ta' Mejju 2019 li jghid hekk:

Ir-rikorrenti hija l-propjetarja tal-fond Numru 28/30, maghruf bhala "Kazin Laburista", li jinsab fi Triq Mons Pietru Pawl Saydon, iz-Zurrieq. Dan il-fond gie fil-pussess taghha minghand l-axxendenti taghha b'wirt.

Il-fond imsemmi gie mghoddi b'titolu ta' lokazzjoni lill-Kazin Laburista mir-rikorrenti fl-ewwel (1) ta' Dicembru tas-sena elf disgha mija u tlieta u sebghin (1973) permezz ta' skrittura privata. Il-kera li kienet tithallas originarjament kienet ta' wiehed u sebghin lira Maltin u hamsin centezmu ekwlvalenti ghal mija u sitta u sittin ewro u sitta u sittin ewro centezmu (€166,66) kull tlett xhur. Illi kien hemm awment tal-kera u fis-sena elf disgha mija u hamsa u tmenin (1985) l-ammont li r-rikorrenti bdiet tithallas kien ta' mija u hamsa u tmenin lira u hamsin centezmu (Lm185.50) equivalenti ghal mitejn u tlieta ewro u tnejn u tmenin centezmu (€203.82). Fis-sena 1994 kien hemm l-ahhar awment u r-rikorrenti bdiet tithallas l-ammont ta' hames mitt lira Maltin fis-sena equivalenti ghal elf mija u erbgha u sittin ewro (1164E). Din il-kera kienet presumibilment kalkolata fuq il-valur tal-proprjeta u l-gholi tal-hajja prevalenti f'dawk

iz-zminijiet. Il-kera bdiet tithallas u ghadha lum tigi offruta fis-somma ta' elf tlett u erbgha u ghoxrin ewro (€1324) fis-sena.

Illi l-intimata naqsu milli jhallsu din il-kera ghal dawn l-ahhar sentejn.

Illi di piu, l-ammont ta' kera li l-intimati qed ihallsu huwa tant mizeru meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-Artikolu 1531J tal-Kap 69 jikkuntrasta b'mod ferm negattiv u diskriminatorju ma' varji artikoli ohra tal-ligi li jkopru kirjiet ohra bhal, nghidu ahna, id-dispozizzjonijiet tal-ligi li jkopru l-kirjiet purament kummercjali, precizament, l-Artikolu 1531D, liema artikolu jippermetti r-revizjoni tal-kera ta' fond kummercjali.

Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu sitta (6) tal-Konvenzjoni. Din il-protezzjoni giet offruta mil-ligi bl-iskop li tibqa' b'sahhitha l-kultura tal-Kazini Maltin, liema kultura ghandha sehem importanti fl-istorja ta' Malta u hija meqjusa bhala wirt nazzjonali.

Jinghad ghalhekk li ladarba l-Awtoritajiet Civili hassew li l-Kazini tal-Banda jikkostitwixxu wirt nazzjonali u haqqhom protezzjoni u agevolazzjoni fil-kamp tal-istitut tal-ligi tal-kera, isegwi li kwalunkwe mizura li kellha tittiehed f'dan ir-rigward kellha tigi ssopportata mill-istat civili u mhux mill-proprjetarji tal-bini tal-istess fondi uzati bhala kazini.

Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilita tat-tehid lura tal-proprjeta, in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti

Illi r-rikorrenti ma ghadhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax izied il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament hija tista' tircievi huwa dak kif limitat bil-kap 69 u 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi dan kollu gia gie detetminat fil-kawzi Amato Gauci vs Malta (No.' 47045/06) deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others vs Norway (No: 13221/08 u 2139/10) deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta (no: 1046/12) deciza fit-30 ta'Lulju 2015.

Illi gialadarba r-rikorrenti qieghda issoffri minn fair balance bejn l-interessi generali tal-komunita u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b'Beyeler vs Italy (No.' 33202/96), J.A Pye (Oxford) Limited and J.A Pye (Oxford) Land Limited vs the United Kingdom (GC), numru 44302/02, u ghalhekk il-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal (no: 41696/07 $27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010 ghandu jigi dikjarat illi d-

drittijiet fundamentali tas-sidien qed jigu lezi bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi r-regolamenti tal-kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta taghhom stante illi l-iskema 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 innifsu bhala l-inkwilin meta mhuwiex jikkonstitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta fit-termina tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czepska vs Poland (GC) Numru: 35014/97, ECHR 2006 VIII, Bitto and Others vs Slovakia, Numru: 30255/09, 28 ta 'Jannar 2014 u R%L, s.r.o and Others $108) u dan ukoll jincidi fuq id-drittijiet fundamentali taghhom.

Illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak li I-ligi imponiet lir-rikorrenti ghandha tircievi b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea l-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 u l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 mhux biss ikkawzaw diskriminazzjoni imma wkoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Numru 1 u l-Artikolu 6 tal-konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta deciza fil-15 ta’ Settembru 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem minghajr ma provdewlhom kera gusta u ekwa.

Ghalhekk, jirrizulta manifestament illi filwaqt li I-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem, il-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-Kostituzzjoni ta' Malta jipprotegu lir-rikorrenti kemm fil-pussess u fit-tgawdija tal-proprjeta taghhom kif ukoll kontra d-diskriminazzjoni, il-ligi vigenti fir-rigward ta' fondi mikrija minn kull tip ta' kazin tikser dawn id-dispozizzjonijiet ghaliex twassal biex persuni fil-pozizzjoni tar-rikorrenti jigu mtellfa fit-tgawdija tal proprjeta taghhom minghajr kumpens xieraq u tohloq ukoll sitwazzjoni ta' diskriminazzjoni bejn sidien ta' fondi mikrija lil kazini u sidien ta' fondi ohra.

Talbet r-rikorrenti tghid ghalfejn din l-Onorabbli Qorti joghgobha:
1) Tiddikjara illi bil-kontinwazzjoni tal-hlas tal-kera kif kalkolata qabel id-dhul in vigore tal-ligijiet vigenti u fin-nuqqas ta' provizzjonijiet legali li jintitolaw lir-rikorrenti sabiex tirrevedi l-istess kera u li tittermina l-kirja zmien stabbilit, qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li l-istess rikorrenti hija privata mit-tgawdija tal-proprjeta privata taghha minghajr hlas ta' korrispettiv xieraq u dan, bi ksur manifest tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzioni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem;

2) Tiddikjara li l-ligi vigenti li tirregola l-fondi mikrija minn kull tip ta' kazin hija manifestament diskriminatorja u tmur kontra l-principji enuncjati fil-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem (precizament, fl-Artikolu 14 u fl-Artikolu 1 tat-Tnax-il Protokoll tal-Konvenzjoni), fil-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta, u fil-Kostituzzjoni ta' Malta (precizament, fl-Artikolu 45);

3) Joghgobha taghti kull rimedju effettiv u opportun inkluz, jekk ikun il-kaz, li tordna l-hlas ta' kumpens xieraq li jigi determinat minn din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjez legali, komprizi dawk tal-ittri ufficjali datata tletin (30) ta' Otturbru 2018, kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kull azzjoni ta' danni spettanti lilha fil-Ligi."

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali illum Avukat tal-Istat li tghid hekk:

1 Illi qabel xejn jinhass xieraq li r-rikorrenti ggib prova kemm tat-titolu taghha u kif ukoll iggib prova wkoll tal-ftehim tal-kera, li hija qeghda tattakka b'din il-kawza;

2. Illi bla hsara ghal dan, kif mistqarr mir-rikorrenti stess fir-rikors kostituzzjonali taghha, ir-relazzjoni taghha mal-ghaqda politika mharrka hija regolata b'kuntratt ta' kirja. Ifisser dan li hawnhekk ma ghandniex kaz ta' tehid ta' gid min-naha tal-lstat. Tabilhaqq ma jista' jinstab ebda ksur tal-jedd tal-proprjeta ghaliex kien sid il-kera stess li ghazel li joqghod ghal-ligi li kienet tirregola t-tigdid u z-zieda fil-kera. Dan ghaliex meta gie ffirmat il-kuntratt ta' kirja fl-1 ta' Dicembru 1973 kien hemm ga fis-sehh l-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta). Tassew hadd ma gieghel lil sid il-kera jidhol ghal kirja protetta u la dan hu hekk, l-istess rikorrenti ma tistax tinqeda b din il-kawza biex thassar dak li twettaq;

3. Illi dejjem bla hsara ghal dak fuq imsemmi, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrenti ma jistax jintlaqat mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minhabba li skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda haga f'dan l-artikolu rna ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta, li ssehh fil-kuntest ta' kirja;

4. Illi hekk ukoll, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli ghaliex il-Kap 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta bhala ligijiet fis-sehh qabel l-1962 jinsabu mharsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li, minn zmien ghal zmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)." Jigi b'hekk, li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement ghandu jigi mwarrab;

5. Illi safejn ir-rikorrenti qieghda tattakka d-dispozizzjonijiet tal-Kap 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwiegeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-lstat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-lstat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali;

6. Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera u l-kundizzjonijiet tal-kirja, jissokta jinghad li l-kwantum tal-kera li kellu jithallas ghall-kiri ta' dan il-fond u l-kundizzjonijiet l-ohra lokatizji, jidher li gew imposti minn sid il-kera stess bi qbil mal-kerrej minghajr

l-intervent tal-Istat. Meta sid il-kera iffissa l-kera huwa kien jaf b'kemm kien ha jkun il-valur tal-kera wara l-gheluq originali taghha. Ghalhekk ir-rikorrenti ma tistax tilmenta fuq il-valur baxx tal-kirja. Ma kienx l-Istat li iddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera. Multo magis imbaghad ma kien hemm xejn fil-ligi li kien izomm lil sid il-kera li jistabbilixxi awmenti perjodici tal-kera;

7. Illi barra minn hekk il-legislatur dahhal ir-Regolamenti dwar il-Kundizzjonijiet tal-Kirjiet ta' Kazini (Legislazzjoni Sussidjarja 16.13) li permezz taghhom l-Istat stabbilixxa bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid, tal-kazini u tal-interess pubbliku;

8. Illi ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita mhuwiex gustifikat ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba marbuta ma' dawn l-artikoli mhix misthoqqha;

9. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab imsejjes fuq l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll mhuwiex applikabbli minhabba li l-imgieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma gietx imqieghda taht wahda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li ghalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni. Ir-raguni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid tabilfors taqa' taht wahda mir-ragunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Sewwasew fil-kwistjoni kostituzzjonali li ghandna quddiemna, ir-rikorrenti ma rabtitx l-allegat ilment taghha ta' diskriminazzjoni ma' xi wiehed mill-motivi li insibu tassattivament imsemmija fl-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni. Ghalhekk dan in-nuqqas ghandu jwassal ghac-cahda tal-ilment taghha;

10. Illi ghal dak li jolqot l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti li r-rikorrenti ma indikatx fuq liema kawzali jew status hija allegatament giet diskriminata. Minn din il-perspettiva, ma giex muri li l-allegat trattament diskriminatorju, kien imsejjes fuq xi kawzali ta' status, inkwantu karattestika personali taghha. Ghalhekk galadarba t-trattament divers imqanqal mhuwiex xprunat fuq l-ebda wiehed mill-kawzali li jinsab protett mill-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, isegwi li anke minn dan l-aspett, l-istharrig konvenzjonali ma jistax jigi milqugh;

11. Illi mizjud ma' dan, u dan jghodd kemm ghad-dispozizzjoni tal-Kostituzzjoni u kif ukoll ghal dik tal-Konvenzjoni Ewropea huwa manifest li l-ligijiet li qed jigu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament ghal kull min bhar-rikorrenti ghandu gid li huwa soggett ghall-kirja ma' kazini mahluqa qabel l-1995. Ghalhekk ir-rikorrenti tistax targumenta li hija giet zvantaggjat meta mqabbla ma' haddiehor ghaliex dak il-haddiehor qieghed jigi trattat ezattament bhalha;

12. Illi dejjem fuq din it-tematika, gie mtenni li ma jqum l-ebda kaz ta' diskriminazzjoni minhabba li tintaghzel data partikolari ghad-dhul fis-sehh ta' xi regim legali gdid. Fuq kollox trattament divers imnissel minn bidla legislattiva mhijiex diskriminatorja meta bhal f'dan il-kaz ikun hemm gustifikazzjoni ragonevoli u oggettiva fl-interess tal-amministrazzjoni tajba tal-gustizzja;

13. Ili fl-ahharnett, ir-rikorrenti lanqas ma ghandha ragun tinvoka l-artikolu 1 tat-Tnax il-Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghaliex dan l-artikolu ma jifformax parti mil-ligi

Maltija ghaliex mhuwiex inkluz fit-tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali', kif riprodotta fl-artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta u lanqas ma gie traspost fil-ligi domestika skont l-artikolu 3(3) tal-Kap 304 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dan li inghad l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha ticrhad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.

Rat ir-risposta tal-intimati l-ohra li tghid hekk:

1. Illi l-Intimati-Rispondenti ghandhom titolu validu fil-ligi ta' lokazzjoni bis-sahha tal-ligi li sa llum ghadha fis-sehh;

2. Illi anke ghall-grazzja tal-argument ir-Rikorrenti tinghata ragun fis-sens li d-disposizzjonijiet tal-ligi jivvjolaw id-dritt fundamentali taghha ghall-proprjeta privata taghha, dan ma jfissirx li l-Intimati-Rispodenti jinsabu bla titolu ghaliex l-Intimati xorta wahda jkollhom titolu emergenti minn ligi li ghadha fis-sehh, Ghalhekk ma jistax ikun hemm l-izgumbrament bhala konsegwenza legali ta' dan;

3. Illi, qabel xejn, ir-Rikorrenti ghandha iggib prova kemm tat-titolu taghha u li hija qed tattakka b'din il-kawza;

4. Illi bla hsara ghal dan, kif mistqarr mir-Rikorrenti stess fir-rikors kostituzzjonali taghha, ir-relazzjoni taghha mal-ghaqda politika mharrka hija regolata b'kuntratt ta' kirja. Ifisser dan li hawnhekk ma ghandniex kaz ta' tehid ta' gid min-naha tal-Istat. Tabilhaqq ma jista' jinstab ebda ksur tal-jedd tal-proprjeta ghaliex kien sid il-kera stess li ghazel li joqghod ghal-ligi li kienet tirregola t-tigdid u z-zieda fil-kera. Dan ghaliex meta gie ffirmat il-kuntratt ta' kirja fl-1 ta' Dicembru 1973 kien hemm ga fis-sehh l-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta). Tassew hadd ma gieghel lil sid il-kera jidhol ghal kirja protetta u la dan hu hekk, l-istess rikorrenti ma tistax tinqeda b'din il-kawza biex thassar dak li twettaq. In oltre, hija l-istess Rikorrenti li ghal snin Shah u twal hija accettat il-kera minghand l-Intimati-Rispondenti. Ghalhekk isegwi li hemm da parti tar-Rikorrenti akwiexxenza ghall-istat ta' fatt u ta' dritt;

5. Illi, in oltre, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli ghaliex il-Kap 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta bhala ligijiet fis-sehh qabel l-1962 jinsabu mharsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li, minn zmien ghaz-zmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)." Jigi b'hekk, li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement ghandu jigi mwarrab;

6. Illi safejn ir-Rikorrenti qieghda tattakka d-dispozizzjonijiet tal-Kap 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwiegeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess

generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali f'pajjizna;

7. Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera u l-kundizzjonijiet tal-kirja, jissokta jinghad li l-kwantum tal-kera li kellu jithallas ghall-kiri ta' dan il-fond u l-kundizzjonijiet l-ohra lokatizzji, jidher li gew imposti minn sid il-kera stess bi qbil mal-kerrej minghajr l-intervent tal-Istat. Meta sid il-kera iffissa l-kera huwa kien jaf b'kemm kien ha jkun il-valur tal-kera wara l-gheluq originali taghha. Ghalhekk ir-Rikorrenti ma tistax tilmenta fuq il-valur baxx tal-kirja. Ma kienx l-Istat li iddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera. Multo magis imbaghad ma kien hemm xejn fil-ligi li kien izomm lil Sid il-kera li jistabbilixxi awmenti perjodici tal-kera. Huwa evidenti li dak li qed tipprova twettaq ir-Rikorrenti permezz ta' din l-istanza huwa li tiehu vantagg minn suq tal-proprjeta fil-Gzejjer Maltin;

8. Illi barra minn hekk il-legislatur dahhal ir-Regolamenti dwar il-Kundizzjonijiet tal-Kirjiet ta' Kazini (Legislazzjoni Sussidjarja 16.13) li permezz taghhom I-Istat stabbilixxa bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid, tal-kazini u tal-interess pubbliku;

9. Illi safejn l-ilment tar-Rikorrenti jinsab imsejjes fuq l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll mhuwiex applikabbli minhabba li l-imgieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma gietx imqieghda taht wahda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li ghalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni. Ir-raguni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid tabilfors taqa' taht wahda mir-ragunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Sewwasew fil-kwistjoni kostituzzjonali li ghandna quddiemna, ir-rikorrenti ma rabtitx l-allegat ilment taghha ta' diskriminazzjoni ma' xi wiehed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni. Ghalhekk dan in-nuqqas ghandu jwassal ghac-cahda tal-ilment taghha;

10. Illi ghal dak li jolqot l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti li rrikorrenti ma indikatx fuq liema kawzali jew status hija allegatament giet diskriminata. Minn din il-perspettiva, ma giex muri li l-allegat trattament diskriminatorju, kien imsejjes fuq xi kawzali ta' status, inkwantu karattestika personali taghha. Ghalhekk galadarba ttrattament divers imqanqal mhuwiex xprunat fuq l-ebda wiehed mill-kawzali li jinsab protett mill-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, isegwi li anke minn dan l-aspett, l-istharrig konvenzjonali ma jistax jigi milqugh;

11. Illi mizjud ma' dan, u dan jghodd kemm ghad-dispoiizzjoni tal-Kostituzzjoni u kif ukoll ghal dik tal-Konvenzjoni Ewropea huwa manifest li l-ligijiet li qed jigu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament ghal kull min bhar-rikorrenti ghandu gid li huwa soggett ghall-kirja ma' kazini mahluqa qabel l-1995. Ghalhekk ir-rikorrenti tistax targumenta li hija giet zvantaggjat meta mqabbla ma' haddiehor ghaliex dak il-haddiehor qieghed jigi trattat ezattament bhalha;

12. Illi dejjem fuq din it-tematika, gie mtenni li ma jqum l-ebda kaz ta' diskriminazzjoni minhabba li tintaghzel data partikolari ghad-dhul fis-sehh ta' xi regim legali gdid. Fuq kollox trattament divers imnissel minn bidla legislattiva mhijiex diskriminatorja meta bhal f'dan il-kaz ikun hemm gustifikazzjoni ragonevoli u oggettiva fl-interess tal-amministrazzjoni tajba tal-gustizzja;

13. Salv linji difensjonali ulterjuri hekk kif permessi mil-ligi.

Ghaldaqstant it-talbiet tar-Rikorrenti ghandhom jigu michuda 'in toto' a spejjez esklussivament taghha.

Daqstant I-lntimati Partit Laburista u Annetto Farrugia ghan-nom u in rapprezentanza tas-Sezzjoni Partit Laburista Zurrieq, Labour Party Club ghandhom I-unur li jwiegbu Iil din l-Onorabbli Qorti u jhallu ghall-gudizzju savju u superjuri ta' din l-Onorabbli Qorti.

Rat l-atti, ir-rapport peritali u n-noti ta’ sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hija sentenza wara kawza intavolata mill-attrici permezz ta’ liema qed tilmenta illi l-kontinwazzjoni tal-hlas tal-kera kif kalkolata qabel id-dhul in vigore tal-ligijiet vigenti u n-nuqqas ta’ legislazzjoni li tippermetti revizjoni fl-istess kera u t-terminazzjoni tal-kirja fi zmien stabbilit hija leziva tad-drittijiet fondamentali taghha sanciti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Tilmenta wkoll illi l-ligi vigenti li tirregola l-fond mikrija minn kull tip ta’ kazin hija manifestament diskriminatorja u tmur kontra l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. L-attrici tippremetti li hija s-sid ta’ fond bin-numru 28/30 fi Triq Mons Pietru Pawl Saydon fiz-Zurrieq li jinsab mikri lill-Partit Laburista u jintuza mill-istess partit bhala kazin, bhalissa versu l-hlas ta’ kera annwa ta’ €1,324, ghalkemm l-attrici tippremetti illi din il-kera ma thallsitx ghal dawn l-ahhar sentejn.

Hija tilmenta illi l-artikolu 1531J tal-Kodici Civili jikkontrasta b’mod ferm negattiv ma’ artikoli ohrajn li jirregola kirjiet ohrajn inkluz dawk kummercjali u jaghti protezzjoni ingusta u sproporzjonali lil kazini, u dan minkejja illi l-mizuri intizi ghas-salvagwardja tal-kazini, qua wirt nazzjonali, ghandhom jigu ssopportati mill-Istat u mhux mic-cittadin privat. Skont l-attrici, il-livell baxx ta’ kera mhallsa pagabbli skont il-ligi u l-incertezza fir-rigward tal-possibilita li tiehu lura l-proprjeta in kwistjoni, meta meqjus ukoll man-nuqqas ta’ salvagwardji procedurali u z-zieda fil-livell tal-ghejxien Malti f’dawn l-ahhar decenni, waslu sabiex hija issofri interferenza sproporzjonali fid-drittijiet taghha bhala sid tal-proprjeta.

Provi

Catherine Curmi xehdet illi hija kienet wirtet il-proprjeta in kwistjoni u fl-1973 kienet iddecidiet illi tibda tikri din il-proprjeta lil Malta Labour Party, u kienet saret skrittura ta' kera datata 9 ta' Dicembru 1973 ghal dan il-ghan. Din il-kirja kellha tkun ghal zmien ta' ghaxar snin versu l-kera ta' Lm71.50 kull tlett xhur, imhallsa bil-quddiem. Din il-kera kienet gholiet ghal Lm125 kull tlett xhur fl-1994, u baqghet hekk sal-gurnata tal-llum, ghaliex il-Kumitat qatt ma accetta li tghola l-kera minkejja li l-valur tal-proprjeta zdied maz-zmien. Tghid ukoll illi minkejja lil l-kazin kien intrabat li jkun responsabbli ghall-hsarat kollha li jkun hemm fil-fond, bil-kemm saru tiswijiet f'din il-proprjeta.

In kontro-ezami spjegat illi "Katherina Farrugia" indikata fil-kuntratt ta' kera in kwistjoni bhala s-sid tal-proprjeta hija hi, peress illi kienet iffirmat dan il-kuntratt qabel ma zzewget, meta allura kienet ghadha b'kunjom xbubita. Spjegat illi hija kienet wirtet din il-proprjeta minghand iz-zija taghha, u ziedet li ma tafx kif din iz-zija kienet akkwistat il-fond peress illi dak iz-zmien hija kienet ghadha zghira. Xehdet li meta kienet skadiet il-kera hija ma kinitx pruvat tizgombra lill-kazin konvenut, izda kien hemm zmien fejn kienet talbet li tizdied il-kera ghalkemm din it-talba kienet giet irrifjutat u anzi ir-reazzjoni kienet illi jekk tirrifjuta l-kera l-kazin kien sempliciment ser jiddepozitaha l-Qorti.

Il-Perit Matthew Sciberras xehed illi huwa kien spezzjona l-fond in kwistjoni u kien ikkonstata numru ta' hsarat u difetti fil-fond. Spejga li l-fond kien jidher li ma kinitx saret manutenzjoni fih fl-ahhar snin u li kien gie traskurat mhux hazin. L-istess perit prezenta rapport li jispjega l-hsarat u d-difetti riskontrati minnu fil-proprjeta, b'ritratti tal-istess. F'dan ir-rapport il-perit ukoll ta stima tal-valur tal-proprjeta fuq is-suq liberu, li ghalih huwa ta' €440,000, filwaqt illi fl-1973 il-valur tal-proprjeta fuq is-suq liberu kien ta' cirka €2,213.50. Sussegwentement prezenta rapport iehor fejn indika x-xogholijiet ta' manutenzjoni li jehtiegu li jsiru fuq il-fond in kwistjoni, li jistima li jammontaw ghal cirka €8,770.

Annetto Farrugia, segretarju tal-kumitat tal-Partit Laburista Zurrieq xehed illi il-fond in kwistjoni dejjem intuza ghall-attivitajiet politici, u dejjem hallsu l-kera skont il-ligi. Qal

illi meta l-attrici waqfet taccetta l-kera bdew jiddepozitaw il-kera taht l-awtorita tal-Qorti. Qal illi l-fond jinzamm f'kondizzjoni tajba, u ssir manutenzjoni regolari, oltre illi saru xi tibdiliet fl-istruttura, inkluz billi sar drenagg gdid, ghamlu suffett, bidlu l-madum u ghamlu toilet fil-bitha.

Il-Perit Roderick Spiteri xehed illi huwa intalab jaghmel rapport dwar l-istat tal-proprjeta in kwistjoni mill-partit konvenut. Xehed illi l-fond jinsab fi stat tajjeb, ghajr ghal xi manutenzjoni fis-sulari ta' fuq, tibjid u manutenzjoni tal-kontrabejt, li kollha tista ssir bi ftit flus. Stima l-valur tal-proprjeta fl-ammont ta' €410,000.

Kenneth Farrugia, president tal-kumtat tal-Partit Laburista Zurrieq, xehed illi huwa dejjem jiftakar il-fond in kwistjoni jintuza sabiex tigi pjanata il-hidma tal-partit ghal komunita taz-Zurrieq. Qal illi l-kera dejjem thallset fil-hin u dejjem hadu hsieb li ssir il-manutenzjoni mehtiega u ghalhell il-fond dejjem inzamm fi stat tajjeb.

Il-Perit Tekniku mahtura mill-Qorti Elena Borg Costanzi prezentat ir-rapport taghha fil-11 ta' Frar 2021 u irrelatat illi l-fond in kwistjoni jinsab f'posizzjoni tajba hafna fi triq prominenti. Jirrizulta minn din ir-relazzjoni illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti minn kazin li ghandu bar fit-terran , b'kcina zghira u bitha zghira. Fl-ewwel livell hemm sala kbira u ufficju u kamra ohra. Fl-istess lievel hemm zewg kmamar ohra li ghandhom access ghal bejt li jintuza ghas-servizzi. Il-Perit Tekniku tirrelata illi fil-fond hemm bzonn ta' manutenzjoni mal-aperturi, mal-faccata ta' wara u fil-bejt, filwaqt illi ma kienx possibli ghaliha tikkonstata l-kondizzjoni tas-soqfa peress illi huma armati b'suffetti.

Il-Perit Tekniku stmat il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni bejn l-1973 sas-sena 2019 bis-segwenti mod:

Sena	**Valur Lokatizju Annwu**
1973 - 1978	€780
1979 - 1984	€1,100
1985 - 1990	€1,640
1991 - 1996	€2,100
1997 - 2002	€2,975
2003 - 2008	€4,240

2009 - 2014	€7,600
2015 - 2019	€12,500

Il-Perit Tekniku spjegat li waslet ghal dawn il-valuri b'referenza ghall-fond fi stat *unfurnished,* liberu u frank u fid-dawl tal-potenzjal tal-izvilupp ta' dan il-fond, id-daqs tieghu u l-istat li jisab fih, u dan wara li kkonsultat ma' dokumenti, studji u statistici relevanti ghal dan l-ezercizzju kif elenkati fil-paragafu numru 5 tar-relazzjoni taghha, bhal per ezempju il-Valuation Standards for Accredited Valuers mahruga mill-Kamra tal-Periti fl-2012 u l-indici tal-inflazzjoni skont informazzjoni mahruga mill-Bank Centrali ta' Malta.

Prova tat-titolu

L-Avukat tal-Istat eccepixxa illi r-rikorrenti ghandu igibu prova cara tat-titolu sabiex juri li huwa l-proprjetarju tal-fond in kwistjoni.

Il-Qorti taghraf illi f'kawzi ta' dan it-tip ir-rikorrenti mhumiex rikjesti illi jipproducu prova ta' titolu assolut jew originali. Kif intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Generali et** (PA Kost 07/02/2017):

> "Illi biex wiehed ikun f`qaghda li juri li garrab ksur tal-jedd fundamentali tieghu taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`ghandux ghalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wiehed originali bhallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet wahda ta` rivendika (Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, Kost 27.3.2015). Huwa bizzejjed, ghall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wiehed juri li ghandu jedd fil-haga li tkun li bih jista` jieqaf ghall-pretensjonijiet ta` haddiehor.
> Imbaghad, ghall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa bizzejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-haga li tkun."

Il-Qorti rat illi l-attrici ddikjarat illi hija akkwistat il-fond in kwistjoni billi wirtitu minghand iz-zija taghha. L-attrici spjegat in kontro-ezami illi meta kienet saret l-iskrittura ta' lokazzjoni mal-kazin konvenut hija kienet ghada xebba u huwa ghalhekk illi tinsab indikata b'kunjom differenti fl-istess skrittura. Il-Qorti taghraf illi l-kazin konvenut dejjem gharaf lill-attrici bhala sid il-fond u dejjem hallas il-kera lilha, u dan ghal aktar minn erbghin sena. Fic-cirkostanzi il-Qorti tqis illi t-titolu tal-attrici fuq il-proprjeta in kwistjoni gie pruvat sufficjentement ghal finijiet ta' dawn il-proceduri.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

Il-konvenuti eccepew illi l-artikolu 37 mhuwiex applikabbli fil-proceduri odjerni peress illi din il-ligi dahlet fis-sehh fid-19 ta' Gunju 1931 u ghalhekk hija protetta bid-disposizzjonijiet tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti taghraf illi l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta gie promulgat bosta snin qabel l-1962 u ghalhekk l-operazzjoni tieghu hija mharsa mill-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Huwa minnu illi din il-ligi giet emendata diversi drabi minn meta giet promulgata, izda l-atturi ma indikaw l-ebda emenda li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-istess sub-inciz u li tat lok ghall-ilment taghhom. [ara, per ezempju, **Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs L-Avukat Generali et** (Kost 23/11/2020)].

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni hija fondata u qed tigi milqugha.

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jiggarantixxi lil individwu t-tgawdija hielsa tal-possedimenti tieghu. Dan l-artikolu jipprovdi illi

> "Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali."

Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni;"

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost 31/01/2014)

> "...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust."

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi

> "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1*". (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (PA 11/05/2017)

> "Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna."[1]

It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wieghsa f'dan il-kuntest li ma ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[2] Detto dan, din is-diskrezzjoni m'hijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[3]

Fil-kaz odjern l-interferenza in kwistjoni hija mahsuba sabiex tipprotegi l-kazini tal-partiti politici. Il-Qorti taghraf illi l-partiti politici ghandhom rwol fundamentali f'socjeta demokratika. Il-protezzjoni tal-pluralizmu politiku hija fl-interess generali ghaliex minghajr dan il-pluralizmu ma tistax tiffunzjona s-sistema demokratika. Ghalhekk mizuri mehuda mill-Istat mahsuba sabiex jipprotegu l-pluralizmu politiku jistghu jitqiesu bhala mizuri legittimi fl-interess generali. Pero ghandu jirrizulta illi dawn il-mizuri huma oggettivament u ragonevolment necessarji ghal protezzjoni tal-pluralizmu politiku. Mizuri illi jmorru oltre dan u sempliciment jagevolew l-operat tal-partiti politici ma jistghux jigu kkonsidrati li huma fl-interess generali, ghaliex hekk kif jozbqu dak ragonevolment rikjest ghall-protezzjoni tal-funzjonament tas-sistema demokratika isiru mizuri fl-interess tal-partiti innifishom u mhux fl-interess pubbliku generali. F'dan ir-rigward il-Qorti tqis illi ghalkemm kif diga inghad il-legislatur

[1] Ara wkoll **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Kost 10/10/2003).
[2] A. Grgić *et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.
[3] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost 31/01/2014).

generalment igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jiddetermina x'inhu fl-interess pubbliku, f'kaz fejn il-mizura in kwistjoni hija ta' beneficcju proprju ghall-partiti politici illi jifformaw parti mill-organu legislattiv u li ghalhekk ghandhom interess personali fiha, l-ezercizzju ta' din id-diskrezzjoni ghandu jkun is-suggett ta' skrutinju rigoruz mill-Qorti.

Fil-fehma ta' din il-Qorti il-protezzjoni impunjata f'dan il-kaz tmur proprju oltre dak ragonevolment rikjest sabiex tigi garantita l-funzjonalita tas-sistema demokratika. Il-protezzjoni mertu ta' dawn il-proceduri ma titrattax per ezempju il-kwartieri generali ta' partit politiku b'mod illi tipprotegi l-ezistenza u l-funzjonament baziku tal-partit, izda kazin politiku f'rahal. Ghalkemm huwa minnu illi huwa importanti ghall-partiti politici li jkunu jistghu jilhqu il-kostituenti elettorali taghhom, il-Qorti tqis illi f'pajjiz zghir bhal ma huwa Malta m'huwiex ragonevolment necessarju ghall-protezzjoni tal-pluralizmu demokratiku illi cittadin individwali privat jaghmel tajjeb ghall-ispiza, anke jekk in parti, tal-ghazla ta' partit politiku illi jiftah kazin jew kazini fl-irhula u bliet Maltin, sakemm dan ma jkunx bil-kunsens shih tieghu. Dan specjalment ikkonsidrat illi min dan il-kazin jigi operat bar li jiggenera profit ghal partit, u l-ebda individwu m'ghandu jigi mgieghel mill-ligi illi jassisti li xi partit politiku sabiex jiggenera profitt jew fondi, irrispettivament mill-fatt jekk huwiex intitolat ghal xi frazzjoni zghira ta' dan il-profitt skont il-ligi.

Il-Qorti ma taqbilx lanqas mal-argument maghmul mill-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu illi l-mizura in kwistjoni hija legittima minhabba interess pubbliku ta' natura socjo-ekonomika. Huwa evidenti illi, irrispettivament mill-inkluzjoni tal-kazini politici fid-definizzjoni ta' "hanut", l-iskop primarju tal-kazini politici mhuwiex wiehed ta' negozju u intrapriza. Ghalhekk sabiex jirnexxi f'dan l-argument l-Avukat tal-Istat kellu jressaq prova cara dwar il-beneficcju socjo-ekonomiku illi l-kazini politici joffru lis-socjeta bhala *employers* u/jew kontributuri tat-taxxa qua negozji ekonomici. Galadarba din il-prova ma tressqitx mill-Avukat tal-Istat, dan l-argument ma jistax jirnexxi.

Ghaldaqstant fil-fehma ta' din il-Qorti f'dan il-kaz huwa nieqes l-interess generali mehtieg sabiex jiggustifika il-protezzjoni tal-kera in kwistjoni.

Ikkonsidrat illi din il-Qorti sabet illi hemm nieqes f'dan il-kaz dak l-element ta' interess generali mehtieg ghall-legittimita ta' interferenza fid-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta, il-Qorti tista' tieqaf hawnhekk fl-istharrig taghha tal-ilment tal-attrici. Il-Qorti sejra pero tghaddi sabiex tezamina wkoll il-kwistjoni tal-proporzjonalita ta' din il-mizura sabiex b'hekk l-ilment kollu tal-attrici jkun gie ezaminat b'mod komprensiv.

Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalita, gie deciz illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet

> "[a] *fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1*."[4]

Fuq dan il-punt, gie deciz illi

> "Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.
> Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq..."[5]

Illi l-isporporzjon o meno ta' mizura pero ma tridx tigi ezaminata sempliciment mill-lat teoretiku biss, izda trid tigi determinata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Bhala prova dwar il-valur lokatizju fuq is-suq liberu tal-fond in kwistjoni, il-Qorti ghandha quddiemha r-relazzjoni tal-Perit Tekniku mahtur minnha. Meta l-kera percepibbli mill-attrici skont il-ligi tigi kkomparata mal-valur lokatizju fuq is-suq liberu tal-istess fond kif stmat mill-Perit Tekiniku, tirrizulta diskrepanza sostanzjali. Hekk per ezempju, filwaqt illi fl-2019 il-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq liberu kien ta' €12,500,

[4] **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984). Ara wkoll, inter alia, **Brumarescu v. Romania** (QEDB, 28/10/1999); **Beyeler v. Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba v. Malta** (QEDB, 08/11/2005); **Edwards v. Malta** (QEDB, 24/10/2006); **Bistrovic v. Croatia** (QEDB, 31/05/2007); **Scerri v. Malta** (QEDB, 07/07/2020).
[5] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Kost 07/12/2012).

il-kera annwali percepibbli mill-attrici fl-istess sena tammonta ghal circa 10 – 12% ta' din is-somma.

Ir-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tal-atturi ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghha, stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li l-attrci qed isofri deprivazzjoni tal-proprjeta` taghha, stante li ma tistax tiehu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Kif qalet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

> "*The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful*."

Il-Qorti tqis illi r-relazzjoni ta' lokazzjoni sfurzata hija aktar gravi fic-cirkostanzi tal-kaz in kwistjoni. Effettivament l-attrici qed tigi sfurzata tkompli taghti sapport u assistenza ta' natura essenzjalment ekonomika lil partit politiku irrespettivament mill-fatt jekk tridx tkompli taghmel dan jew le. Dan mhux talli m'huwiex propozjonali ghar-realizazzjoni tal-ghan ta' protezzjoni tal-funzjonament tas-sistema demokratiku, izda talli jmur proprju kontra il-principji bazilari ta' sistema demokratika fejn ghandha tirrenja l-ghazla libera tal-individwu f'dak li ghandu x'jaqsam mal-assocjazzjoni politika. Fil-fehma ta' din il-Qorti in-nuqqas ta' proporzjonalita ta' din il-mizura tispikka f'dawn ic-cirkostanzi, u mhemm l-ebda dubbju illi l-ilment tal-attrici illi qed isofri ksur tad-drittijiet taghha hekk kif sanciti permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa fondat.

L-emendi introdotti permezz tal-Legislazzjoni Sussidjara numru 16.13 ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tal-attrici, a kuntrarju ta' dak eccepit mill-Avukat tal-Istat. L-ewwel nett, ghalkemm huwa minnu illi din il-legislazzjoni sussidjara tipprovdi ghal zieda fil-kera, din iz-zieda xorta wahda ma twassalx ghal hlas ta' somma ta' kera adegwata. Il-ligi tistabilixxi zieda fil-kera b'rata ta' 10% waqt is-snin bejn l-2014 u l-2016, zieda ta' 5% waqt is-snin bejn l-2017 u l-2023 u zieda skont l-indici tal-gholi tal-hajja ghas-snin ta' wara. Pero dawn iz-ziedet jinhadmu fuq kera li kienet diga ferm aktar baxxa mill-valur lokatizju, u ghalhekk, peress illi r-rata ta' zieda hija wkoll

pjuttost baxxa, ma jistghux iwasslu ghall-hlas ta' kera xierqa. Hekk per ezempju, il-kera pagabbli fuq is-suq liberu tal-fond in kwistjoni fl-2013 u 2014 kienet ta' €7,600 fis-sena. Il-kera attwalment percepibbli mill-attrici dak iz-zmien kienet fl-ammont ta' €1,164 fis-sena. Ghalhekk b'zieda ta' 10% kif stabbilit fil-ligi, il-kera pagabbli zdiedet biss bi ftit aktar minn €100, meta d-diskrepanza bejn il-kera fuq is-suq liberu u dik pagabbli skont il-ligi kienet ta' aktar minn €6,000. Anke kieku kellu jigi accettat li kien hemm ghan legittimu wara din il-mizura huwa car illi din l-emenda naqset milli tilhaq il-proporzjonalita rikjesta, ikkonsidrat illi l-kera pagabbli skont il-ligi baqghat konsistentement anqas minn 15% tal-valur lokatizju reali tal-proprjeta. Inoltre, dawn l-emendi bl-ebda mod ma taffew il-pregudizzju soffert mill-attrici minhabba ir-rilokazzjoni perpetwa sfurzata li hija qed tigi mgieghla tissubixxi.

Finalment il-Qorti tirrileva illi l-fatt li l-attrici kienet volontarjament dahlet fi ftehim ta' kera mal-Kazin konvenut ma jfissirx illi hija ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali taghha kif ilmentat minnha, u dan a kuntrarju ta' dak eccepit mill-konvenuti. Minhabba il-promulgazzjoni u l-applikazzjoni tal-ligijiet in kwistjoni l-attrici effettivament ma kellhiex ghazla ohra hlief li tissubixxi l-effett pregudizzjevoli ta' dan ir-regim legali jekk riedet taghmel profitt minn din il-proprjeta kif kellha dritt li taghmel. Inoltre, huwa car illi l-attrici qatt ma riedet illi titlef il-pussess ta' din il-proprjeta ghal zmien indefinit, ikkonsidrat illi l-kuntratt kien sar b'mod specifiku u espress ghal zmien ta' ghaxar snin. Ghalhekk, filwaqt illi l-konsapevolezza tal-attrici tad-disposizzjonijiet tal-ligi applikabbli u l-volontarjeta taghha li tidhol fi ftehim ta' kera mal-Kazin konvenut huma fatturi relevanti ghal finijiet tal-likwidazzjoni tal-kumpens, ma jistghux iwasslu ghal konkluzjoni li f'dan il-kaz ma hemm l-ebda ksur ta' drittijiet fondamentali.

Ghaldaqstant l-ilment tal-attrici a bazi tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea qieghed jigi milqugh.

L-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea

Il-Qorti tibda billi tirrileva illi l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea huwa ancillari u kumplimentari ghad-disposizzjoni sostantivi tal-istess Konvenzjoni. Fi kliem iehor, individwu ma jistax iressaq ilment dwar ksur tal-artikolu 14 wahdu, izda jehtieg illi fl-

ilment tieghu jabbina d-diskriminazzjoni ilmentata ma' dritt fondamentali garantit mill-Konvenzjoni. Filfatt, dan l-artikolu innifsu jipprovdi illi l-projbizzjoni ta' agir jew trattament diskriminatorju kontemplata f'dan l-artikolu tirrigwarda l-garanzija tat-"tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni." Kif gie spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **Molla Sali v. Greece** (QEDB, 19/12/2018),

> "*The Court has consistently held that Article 14 of the Convention complements the other substantive provisions of the Convention and the Protocols thereto. Article 14 has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded thereby. 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 them. The prohibition of discrimination enshrined in Article 14 thus extends beyond the enjoyment of the rights and freedoms which the Convention and the Protocols thereto require each State to guarantee*."

Ghalhekk, galadarba l-attrici naqset milli tabbina dan l-ilment ma' xi dritt jew liberta ohra kontemplata fl-istess Konvenzjoni, l-ilment tal-attrici a bazi tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni huwa inamissibli.

Fir-rigward tal-ilment a bazi tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni il-Qorti tqis illi huma fondati l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fis-sens illi d-diskriminazzjoni ilmentata mill-attrici m'hijiex ibbazata fuq wahda mir-ragunijiet projbiti mill-Kostituzzjoni. Skont l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni m'hijiex kull tip ta' diskriminazzjoni li hija projbita izda biss dik id-diskriminazzjoni "…attribwibbli ghal kollox jew principalment ghad-deskrizzjoni taghhom rispettiva skont ir-razza, post ta' origini, opinjonijiet politici, kulur, fidi, sess,orjentazzjoni sesswali jew identità tal-generu…" Peress illi ma jirrizultax illi l-ilment dwar diskriminazzjoni f'dan il-kaz qed isir taht xi wiehed mill-irjus elenkati b'mod ezawrijenti fil-ligi, dan l-ilment huwa wkoll insostenibbli.

Ghaldaqstant l-ilment tal-attrici a bazi tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea huwa infondat u qed jigi michud.

Rimedju

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et vs Avukat Generali et** (PA 27/06/2019) fis-sens li

> "…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi llikwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

> "*The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV).*"[6]

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea

> "…*the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75).*"[7]

Mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku jirrizulta li s-somma globali ta' kera percepibbli mill-attrici a bazi tal-valur lokatizju fuq is-suq liberu bejn l-1983 u d-data ta' meta giet intavolata din l-azzjoni kienet tkun ta' cirka €157,475, filwaqt illi l-kera attwalment pagabbli mill-Kazin konvenuti kienet fl-ammont ta' €31,532.13 f'dan il-perjodu.

Il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021), fejn gie spejgat hekk fir-rigward tal-likwidazzjoni tal-kumpens u t-tnaqqis li ghandu jsir f'kawzi ta' dan it-tip:

---
[6] **Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).
[7] **Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).

> "…*the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no.3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*
>
> *Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time*."

Peress illi din il-Qorti ikkonsidrat illi f'dan il-kaz l-iskop wara l-interferenza in kwistjoni ma kienx wiehed legittimu ai termini tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-ebda tnaqqis m'hu ser isir f'dan ir-rigward. Il-Qorti tqis pero illi kkonsidrat li m'hemm l-ebda certezza illi l-attrici kien ser jirnexxila tikri l-proprjeta in kwistjoni matul il-perjodu kollu in dizamina u ghal prezzijiet indikati mill-Perit Tekniku, ghandu jsir tnaqqis ta' circa 20% sabiex il-kumpens ikun jiehu kont ta' dan il-fattur. Il-Qorti tqis ukoll illi ghandu jkun hemm tnaqqis iehor ta' cirka 15% sabiex jirrifletti l-fatt illi meta l-attrici dahlet f'dan il-ftehim ta' kiri hija kienet konsapevoli mill-protezzjoni illi l-ligi kienet taghti lill-inkwilini. Ghaldaqstant il-Qorti qed tillikwida l-kumpens pekunarju dovut lill-attrici fis-somma ta' hamsa u sebghin elf ewro (€75,000). Oltre dan, l-attrici ghandha tigi mhallsa wkoll kumpens non-pekunarju fis-somma ta' tmint elef ewro (€8,000). Barra minn hekk, il-Qorti tqis illi l-Kazin konvenuti ma jistax jistrieh aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-ligi impunjati permezz ta' din il-kawza sabiex ikompli fit-tgawdija tieghu tal-proprjeta tal-attrici.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

Tilqa' l-eccezzjoni numru 4 tal-Avukat tal-Istat u l-eccezzjoni numru 5 tal-Kazin konvenut u tichad it-talba tal-attrici ibbazata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

Tilqa' l-eccezzjonijiet numru 9, 10 u 11 tal-Avukat tal-Istat u tal-Kazin konvenut u tichad it-tieni talba attrici *in toto*;

Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet taz-zewg konvenuti;

Tilqa' in parte l-ewwel talba attrici u tiddikjara illi l-attrici qed isofri ksur tad-dritt taghha ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta kif sancit permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghar-ragunijiet spjegati;

Tilqa' t-tielet talba attrici u tillikwida l-kumpens dovut lill-attrici fis-somma ta' tlieta u tmenin elf ewro (€83,000), rapprezentanti in kwantu ghal sebgha u hamsin elf ewro (€75,000) danni pekunarji u in kwantu ghal tmint'elef (€8,000) danni non-pekunarji u tordna lill-Avukat tal-Istat ihallas lill-attrici is-somma hekk likwidata; u tiddikjara illi l-Kazin konvenut ma jistax jibqa' jistrieh aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghal kontinwata detenzjoni minnu tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri.

L-ispejjez jithallsu kollha mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur