QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-28 T'OTTUBRU, 2021

Kawża Numru: 1K

Rik. Kost. 74/2019 RGM

Oliver Ellul (K.I. 0732038M) bhala mandatarju ta' Anna Maria sive Maronna armla mill-perit Victor Calleja skont prokura hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument X"

U b'digriet tal-10 ta' Mejju, 2021, il-Qorti ordnat korrezzjoni billi issostitwiet l-isem ta' Oliver Ellul bl-isem ta' Albert Calleja

vs.

Avukat Ġenerali u b'digriet tal-5 ta' Marzu, 2020 il-Qorti ordnat żieda fl-okkju, fis-sens illi wara l-kliem Avukat Ġenerali jiżdiedu l-kliem Avukat tal-Istat

u

Mary Cutajar (K.I. 27735M)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ta' Oliver Ellul noe** ppreżentat fl-10 ta' Mejju, 2019 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti Anna Maria sive Maronna Calleja hija proprjetarja tal-fond 94/1, Melita Street, Valletta li hija akkwistat b'kuntratt ta' divizjoni tas-7 ta' Ottubru 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciriha hawn anness u mmarkat bhala ***"Dokument B".***

2. Illi l-fond in kwistjoni kien inkera mill-1970 bil-kera ta' Lm60 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kull 30 ta' April u 31 ta' Ottubru ta' kull sena lil Michael Cutajar.

3. Illi l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mid-***"Dokument C"*** hawn anness.

4. Illi ghalhekk huwa kien soggett ghar-rekwizizzjoni kif wkoll ghall-*'fair rent'* a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance 1944' u cioe tal-Ordinanza XVI tal-1944 flimkien mal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jistabbilixxu l-'fair rent' a tenur ta' l-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza liema 'fair rent' a tenur tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma seta' qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi jekk il-fond kien inkera f'kull zmien qabel l-4ta' Awissu 1914.

5. Illi ghalhekk din il-kirja kienet forzuza fuq ir-rikorrenti u mhux volontarja stante illi kieku huma krew il-fond b'kera tas-suq fl-1970 l-Bord li Jirregola l-Kera kien jnaqqas il-kirja ghal dak li l-fond kien jinkera f'kull zmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.

6. Illi ghalhekk ir-rikorrenti dahlet f'relazzjoni forzuza ossia *landlord / tenant relationship* li ma kienx liberament konsentit bic-cirkostanzi tal-legislazzjoni tal-Ordinanza XVI tal-1944 flimkien mal-Kap. 69 tal-Ligijiet

ta' Malta u wkoll l-Ordni ta' Rekwizizzjoni li kienu jinhargu qishom pastizzi mill-Housing Secretary u ghalhekk din ir-relazzjoni, dan it-tigdid awtomatiku u forzuz tal-kirja fuq msemmija tilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-mittenti kif sanciti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

7. Illi l-kera fis-suq tal-fond in kwistjoni huwa ferm iktar mill-kera mizera li dan il-fond qed jithallas bhalissa u li dejjem thallas tul iz-zmien mill-intimata.

8. Illi din is-sitwazzjoni ma tistax tibqa' tipperdura minkejja li l-intimati ghal diversi ragunijiet ohra intavolaw kawza ***Rikors Nru. 88/2013 fl-ismijiet Adrian Calleja nomine vs Mary Cutajar deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Frar 2019***, hawn annessa u mmarkata bhala ***"Dokument D"*** fejn it-talbiet tal-attrici ghar-ripreza tal-fond in kwistjoni rigwardanti tibdil strutturali fil-fond in kwistjoni, tant li l-intimata tat kamra ta' fuq il-bejt mill-kirja in kwisjtoni lil bintha minghajr il-kunsens u approvazzjoni tal-mittenti giet wkoll michuda mill-Qorti.

9. Illi l-fond imsemmi bl-emendi tal-Att X tat-2009 illum ghandu kera ta' €233 fis-sena ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-istess ligi, r-rata tal-kera ghandha tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022.

10. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 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 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni Ewropea.

11. 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-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq il-mittenti.

12. Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux izidu il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

13. Illi dan kollu gja gie determinat 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 nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015, kif wkoll Franco Buttigieg and Others vs Malta deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018.

14. Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz 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 ghalhekk il-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.

15. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta taghhom 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 bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu 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).

16. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li l-mittenti ghandhom jircievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 mhux biss ikkawzaw diskriminazzjoni bejn ulied il-wild u ohrajn kif stipulat fl-artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta imma wkoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropeja 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 u fejn gie deciz impost kirja unilaterali ghal perijodu indeterminat lill-wild tal-mejta genituri Aquilina minghajr ma provdewlhom kera gusta u ekwa u ghalhekk fic-cirkostanzi huma ghandhom jircievu danni pekunjari bl-interessi kontra l-intimati u l-izgumbrament mill-fond stante l-piz zejjed li l-mittenti qed terfa minhabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanc

17. Illi billi l-kera hija fissa fil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem oghlew u llum il-gurnata tesisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien igib f'suq hieles din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini.

18. Illi l-fond fis-suq hieles igib kera ta' mill-anqas €1,500 fix-xahar.

19. Illi ghalkemm xi snin ilu dahal fis-sehh l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-ligijiet specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien ta' proprjeta', din l-istess ligi bl-ebda mod ma tghin lill-esponenti peress li ma taffettwax il-kera gust tal-fond u inoltre b'din l-istess ligi t-tfal ta' l-intimata Cutajar x'aktarx ser ikollhom il-jedd li jirtu l-kirja.

20. Illi effettivament bl-istat li hija l-ligi, r-rikorrenti m'ghandhiex speranza reali li qatt tikseb il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul hajjitha.

21. Illi la r-rikorrenti u lanqas l-antekawza minnhom ma qatt kienu taw il-kunsens hieles taghhom li l-fond jinkera kif fuq premess imma gew sfurzati jaghmlu hekk minhabba l-ligi ta' rekwizizzjoni u 'fair rent' vigenti fis-sena 1970 stante li l-fond ma kienx dekontrollat u lanqas dekontrollabli.

22. Illi ghalkemm il-perjodu tal-kirja kien biss ghal sena, din l-istess kirja tiggedded minn sena ghal sena u r-rikorrenti m'ghandhom l-ebda dritt jirrifjutaw li jgeddu din il-kirja.

23. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mqieghda u mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma qed jinghataw kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond u dan peress illi l-kera li jithallsu bl-ebda mod ma hux qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

24. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija lezjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

25. Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux iziedu il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

26. Illi dan kollu gja gie determinat 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 nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015.

27. Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz 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 ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.

28. Illi inoltre, il-ligi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 ghal kirjiet li dahlu fis-sehh wara l-1 ta' Gunju 2005, u dan ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

29. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 imma wkoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht 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 ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropeja 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.

30. Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien ohra li ma krewx il-proprjeta' taghhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal- 1995, ghandhom id-dritt li jirrifjutaw li jgeddu l-kuntratt lokatizzju meta z-zmien patwit tal-kirja tigi fit-tmiem taghha, u jistghu anke jassoggettaw il-kunsens taghhom ghal kundizzjoni li l-kirja tizdied.

31. Illi ghalhekk l-esponenti thoss li fir-rigward taghha qed jigi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed tigi privata u mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha minghajr ma inghatat kumpens gust ghal dan.

Ghaldaqstant ir-rikorrrenti titolb bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:-

i. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Mary Cutajar tal-fond Nru. 94, Apartment 1, Melita Street, Il-Belt Valletta, waqt li qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u ghar-ragunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuz l-izgumbrament tal-intimata Mary Cutajar mill-fond *de quo*.

ii. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

iv. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-22 ta' April 2019 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala *"Dokument E"* u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta tal-Avukat tal-Istat** ppreżentata fis-6 ta' Ġunju, 2019, fejn jingħad kif ġej:

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

2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandha ġġib prova ċara tat-titolu sabiex turi li hija l-proprjetarja tal-fond in kwistjoni kif qed tallega fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandha wkoll tindika d-data preċiża ta' meta saret sidt il-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali

tagħha jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saret sidt il-fond mertu ta' dan il-każ;

3. Illi preliminarjament ukoll, għandhom jiġu ndikati l-artikoli mill-Kap. 69 u jew minn xi Att ieħor, li skont ir-rikorrenti qed jiksrilha d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;

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

Rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

5. Illi peress li r-rikorrenti qed tinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan għal żewġ raġunijiet prinċipali:

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

b) It-tieni għaliex dan l-artikolu 37 jitkellem biss dwar teħid forzuż, jiġifieri b'mod obbligatorju, u dan mingħajr ma jagħmel referenza għad-dritt tat-tgawdija tal-proprjetà – kuntrarjament għal dak li jagħmel l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Isegwi għalhekk li l-Artikolu 37 joffri ħarsien lil dak li jkun unikament meta hemm teħid tal-proprjetà minħabba xi effett ta' xi att tal-Istat. Skont din id-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni, l-istess protezzjoni mhix mogħtija meta

jkun hemm interferenza fid-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà. Skont din id-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni, l-istess protezzjoni mhix mogħtija meta jkun hemm interferenza fid-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà. Illi l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa deċiża fit-30 ta' Novembru 2001, osservat illi:

"Una volta din il-Qorti waslet ghall-konvinciment illi l-kaz taht ezami hu wiehed ta' privazzjoni tat-tgawdija u mhux ta' tehid tal-proprjeta' u konsegwentement ma jaqax fl-orbita' ta' l-Aritkolu 37, mhux il-kaz li tinvestiga oltre jekk il-kumpens mil-ligi stabbilit ghal dik il-'privazzjoni tat-tgawdija' kienx wiehed xieraq".

6. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-Istat ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu mpreġudikati d-drittijet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;

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

8. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li

skont il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

9. Il-liġijiet li qed tilmenta minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

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

11. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "Amato Gauci vs Malta" rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.*" Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "*Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu*

legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles.";

12. Illi jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;

13. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

14. Illi jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi preġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-artikolu 1531Ċ; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

15. Illi l-artikolu 1531F tal-Kap. 16 jagħti tifsira ta' min hu l-inkwilin ta' fond residenzjali u meta wieħed jixtarr dan l-artikolu, jirriżulta kemm huwa nfondat l-ilment tar-rikorrenti meta tgħid li m'għandhiex speranza reali li qatt tikseb lura l-pussess effettiv tal-fond;

16. Rigward il-kumpens mitlub, wieħed irid jieħu in konsiderazzjoni wkoll il-fatt li mir-rikors promotur ma jidhirx li r-rikorrenti qatt ikkontestat l-ammont ta' kera li kienet tirċievi, u barra minn hekk, ir-rikorrenti ħalliet ħafna snin jgħaddu sakemm infetħu dawn il-proċeduri. It-trapass ta' dan iż-żmien kollu jitfa' dubji serji kemm effettivament ir-rikorrenti ħassitha aggravata u kwindi kwalunkwe kumpens li jista' qatt jingħata lir-rikorrenti, għandu jiġi kkalkulat fid-dawl ta' dan il-fatt;

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

17. Tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi riċenti li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008;

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

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

(ii) It-tieni fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni ġiet wara l-pubblikazzjoni tal-Abbozz ta' Liġi Numru 17 imsejjaħ 'Att biex Jemenda l-Kodiċi Ċivili, Kap. 16' ippubblikat f'Novembru 2008 u d-diskussjoni sussegwenti fuq l-Abbozz fil-Kamra tar-Rappreżentanti f'Diċembru 2008 u Jannar 2009;

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

19. Dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;

20. Xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bil-fors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide **<u>Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et</u>**, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibigħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

Rigward l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea

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

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

23. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

GĦALDAQSTANT, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala

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

Rat ir-**risposta ta' Mary Cutajar** ippreżentata fis-26 ta' Ġunju, 2019 fejn jingħad kif ġej:

1. Il-procedura ta' rikors guramentat hija zbaljata.

2. Illi Mary Cutajar qatt ma tista' tigi konvenuta f'kawza kostituzzjonali.

3. Illi r-risposta ta' Mary Cutajar tista' tinghata fi kwalunkwe zmien ghaliex ma japplikawx l-artikoli tal-kontumacja fil-kawzi kostituzzjonali illi ghandhom regoli specjali ghalihom.

4. Illi Mary Cutajar ghandha dritt ta' protezzjoni tal-abitazzjoni skont l-Artiklu 8 tal-Konvenzjoni Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Bniedem.

5. Illi l-attrici ma ssemmix li l-post inbena bil-WarDamage u cioe` bil-fondi pubblici u qatt ma saru l-ebda spejjez min-naha tal-istess rikorrenti fil-post in kwistjoni. Illi l-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Bniedem isemmi wkoll id-dritt tal-kontroll tal-uzu tal-proprjeta` haga li l-istat ghandu dover li jaghmel biex jaqdi htigijiet socjali.

6. Illi d-dritt ta' Mary Cutajar li tabita fil-post skont il-ligijiet tal-pajjiz huwa dritt vestit li ma jista' jigi mnehhi fil-konfront taghha salvi eccezzjonijiet ohra li jistghu jinghataw fi kwalunkwe zmien.

Rat illi fit-28 ta' Novembru 2019 il-Qorti nominat lil Perit Godwin Abela bħala Perit Tekniku sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mill-1 ta' Diċembru 1999 u kull ħames snin

sussegwenti sal-preżentata tar-rikors kostituzzjonali u ċioe sal-10 ta' Mejju 2019;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin Abela ippreżentat fis-27 ta' Jannar 2020 u maħluf fil-5 ta' Marzu 2020[1];

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

L-Azzjoni Attriċi.

Ir-rikorrenti l-assenti Anna Maria sive Maronna Calleja, l-ewwel rappreżentata f'dawn il-proċeduri minn Oliver Ellul imbagħad minn Albert Calleja, hija s-sid tal-fond 94/1, Triq Melita, Valletta.

L-imsemmi fond iddevolva fuq ir-rikorrenti mill-wirt ta' missierha u dan wara li l-aħwa b'kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Henry Sciriha fis-7 t'Ottubru 1994 qablu kif għandu jinqasam il-wirt. Dan il-fond huwa mikri lill-intimata Mary Cutajar, liema kirja ilha "tirrisali mill-1970"[2]. Il-kera oriġinali kienet ta' sittin Lira Maltin (Lm60) ekwivalenti għal mija u disgħa u tletin ewro u sitta u sebgħin ċenteżmu (€139.76). Mill-1 ta' Diċembru 1998 il-kera tal-post saret mitt Lira Maltin (Lm100) ekwivalenti għal mitejn tnejn u tletin ewro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€232.94). Ir-rikorrenti tispjega fir-rikors promotur kif ukoll fl-affidavit tagħha li bl-emendi tal-Att X tal-2009, il-kirja saret mitejn u tlieta u għoxrin ewro (€233) fis-sena u li l-awment li jmiss huwa fl-1 ta' Jannar 2022.

[1] Paġna 73 et seq tal-proċess.
[2] Premessa 2 tar-rikors promotur.

Fl-10 ta' Mejju 2019 ir-rikorrenti intavolat il-kawża odjerna fejn sostanzjalment qiegħda tillamenta li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 (Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini) u l-Att X tal-2009 m'humiex ġusti u ma jikkrejawx bilanċ ta' proporzjonalità u dan jagħti lok għal interferenza fid-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha sanċit taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem. Ir-rikorrenti tillamenta wkoll li l-liġi hija diskriminatorja (ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni) bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kapitolu 69 u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 2005. Għalhekk qed titlob danni kif ukoll l-iżgumbrament tal-intimata Cutajar.

Ikkunsidrat;

Eċċezzjonijiet Preliminari

Il-Validita' tar-Rikors Promotur.

L-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu li r-rikorrenti għandha l-ewwel tiddeċiedi jekk il-proċeduri humiex sejrin jitmexxew ai termini tal-Artikolu 154 et seq tal-Kapitolu 12 jew jekk humiex ser jitmexxew ai termini tar-Regolament 2 et seq tar-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon Ordni (L.S. 12.09) u l-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni. Flimkien ma' din l-eċċezzjoni sejra titqies ukoll l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Cutajar fejn eċċepiet li l-proċedura b'rikors ġuramentat hija żbaljata.

B'dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet sollevati, l-intimati rispettivi qegħdin jagħmlu referenza għall-formalita li biha ġiet istitwieta din l-azzjoni. Mill-att promotur jidher ferm ċar li l-proċeduri odjerni qegħdin jitmexxew ai termini tar-Regolament 2 et seq tal-Avviż Legali 279 tal-2008, tant li l-istess rikors ġie intavolat quddiem il-Qorti Ċivili fis-sede Kostituzzjonali. Għalkemm huwa minnu li l-proċeduri kostituzzjonali ma jeħtieġux li r-

rikors promotur ikun maħluf, il-fatt waħdu li r-rikors promotur ġie ġuramentat ma jxejjen xejn il-proċeduri kostituzzjonali u m'għandux iwassal għan-nullità tal-istess.

Il-Qrati tagħna dejjem qiesu b'kawtela l-eċċezzjonijiet li jolqtu l-validità formali tal-att promotur, tant li fis-sentenza **Miller Distributors Ltd vs. Anthony Borg et** (Ċit Nru 1128/2001) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fil-21 ta' Frar 2002 ingħad li "safejn huwa possibbli, att ġudizzjarju għandu jiġi salvat jekk kemm-il darba dan jista' jsir bla ma wieħed jintilef f'formaliżmi żejda".

Din il-Qorti tqis li mir-risposti rispettivi tagħhom l-intimati jidher li fehmu sew l-intenzjoni tar-rikorrenti u l-fatt waħdu li r-rikors promotur kien ġuramentat ma rrekalhom ebda preġudizzju. Għal dawn il-motivi din il-Qorti sejra tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Cutajar.

Ikkunsidrat;

L-Intimata ma hiex Leġittimu Kontradittur.

L-intimata Cutajar teċepixxi li hija m'għandhiex "tigi konvenuta f'kawża kostituzzjonali". Dwar dan il-punt, din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Abela vs. L-Onor. Prim Ministru et** deċiża fis-7 ta' Diċembru 1990 fejn ġie ritenut li:

> "F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu

responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

Fid-dawl tas-sentenza suċċitata il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Partit Nazzjonalista et vs. Kummissjoni Elettorali et**. (Rik Kost 26/2013) deċiża fid-29 ta' Mejju 2015 eleborat li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra."

Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza tagħna illi f`kawżi ta' indoli kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura illi l-liġijiet ma joħolqux żbilanċ inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat. Fil-kawża tal-lum, ir-rikorrenti qiegħda tilmenta mill-fatt illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 qegħdin joħolqu relazzjoni forzuza għad-detriment tagħha vis-à-vis l-intimata Cutajar bħala inkwilina. Għalhekk qiegħda titlob dikjarazzjoni illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 jagħtu dritt ta' rilokazzjoni u qegħdin jilledu l-jeddijiet fondamentali tagħha tal-proprjetà kif dawn huma mħarsa bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali u bħala rimedju qiegħda titlob ukoll l-iżgumbrament tal-intimata Cutajar.

L-Avukat tal-Istat huwa r-rappreżentant tal-Istat. Jekk ir-rikorrenti iseħħilha tipprova l-allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha, u bħala rimedju tingħata kumpens (sew jekk pekunarju sew jekk ikun morali) huwa l-Istat illi għandu jagħmel tajjeb għall-ħlas tal-kumpens. Il-leżjoni lamentata mir-rikorrenti fil-kawża odjerna m'hijiex diretta kontra l-intimata Cutajar.

Dan però ma jeskludix il-ħtieġa tal-preżenza ta' terzi fil-kawża, in kwantu l-eżitu tal-istess proċeduri jista' jimpinġi fuq id-drittijiet tagħhom ukoll. Proċeduri tax-xorta tal-lum jinvolvu żewġ aspetti: i) ir-responsabbiltà għall-vjolazzjoni; u ii) l-persuna li trid twieġeb. Dawn iż-żewġ aspetti mhux neċessarjament ikunu konnessi għaliex waqt li l-vjolazzjoni tista' tkun twettqet mill-Istat, ir-rimedju jista' jolqot persuna li ma tkunx l-Istat. Għalhekk mhux biss l-Istat għandu jiġi mħarrek tramite r-rappreżentant leġittimu tiegħu, iżda kull persuna li għandha interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża.

Għaldaqstant għalkemm f'kawżi kostituzzjonali bħal dik odjerna l-Istat neċessarjament irid ikun parti mill-proċeduri il-għaliex huwa proprju l-istess Stat li jirrispondi għal ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem, dan mhux dejjem jeskludi il-ħtieġa tal-preżenza ta' terzi fil-kawża, in kwantu l-eżitu tal-istess proċeduri jista' jimpinġi fuq id-drittijiet tagħhom ukoll.

Fil-kawża odjerna it-talbiet tar-rikorrenti jinkludu wkoll talba sabiex l-intimata Cutajar tiġi ordnata tiżgombra mill-fond. Tqis għalhekk illi l-intimata Cutajar hija leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri.

Għaldaqstant il-Qorti qed tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimata Cutajar.

Titolu tar-Rikorrenti.

Bit-tieni eċċezzjoni minnu sollevata l-Avukat tal-Istat qiegħed jitlob lir-rikorrenti ġġib prova ċara tat-titolu sabiex turi li hija l-propjetarja tal-fond mertu tal-kawża u wkoll tindika d-data preċiża ta' meta saret sid il-fond.

Il-ġurisprudenza hija waħda kopjuża f'dan ir-rigward. Fis-sentenza li tat fis-7 ta' Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs. Avukat Generali et** (Rik. Kost. 50/2015) din il-Qorti diversament presjeduta iddikjarat:

> "Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni [u bl-istess ħsieb tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol] m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***). 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."

Ir-rikorrenti ppreżentat il-kuntratt tad-diviżjoni li sar fis-7 t'Ottubru 1994 fejn juri li l-fond mertu tal-kawża kien ġie assenjat lir-rikorrenti Anna Maria sive Maronna Calleja u fejn għalhekk id-data ta' meta r-rikorrenti saret is-sid tal-fond mertu tal-kawża hija proprju fid-data ta' meta sar dan l-imsemmi kuntratt. L-intimat Avukat tal-Istat fl-ebda stadju tal-proċedura ma ikkontesta l-awtentiċita ta' dan id-dokument.

Il-Qorti hija sodisfatta mill-provi miġjuba illi r-rikorrenti Maronna Calleja hija l-propjetarja tal-fond mertu tal-kawża liema titolu jagħti lir-rikorrenti l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex tipromwovi l-kawża odjerna.

Għaldaqstant it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat sejra tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat;

Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Qabel tgħaddi sabiex tikkonsidra jekk l-operazzjoni tal-Kapitolu 69 jilledix o meno d-dritt tar-rikorrenti kif protett taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti għandha tieħu kont tal-ewwel parti tal-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fejn jeċepixxi li dan l-artikolu m'huwiex applikabbli minħabba li l-kirja in kwistjoni hija protetta bil-Kapitolu 69 li hija liġi li

daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u għalhekk taqa' taħt id-dispożizzjoni tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.

L-**Artikolu 47 (9)** tal-Kostituzzjoni jipprovdi s-segwenti:

> **47.** (9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
> (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
> (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

In tema legali ssir referenza għal sentenza mogħtija riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Muscat pro et noe vs. Elizabeth Farrugia et** (Rik Kost 14/2000) mogħtija fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ikkunsidrat li għalkemm id-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kapitolu 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk il-każ tal-lum ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti Kostituzzjonali fl-imsemmija sentenza ikkwotat minn sentenza oħra tagħha fl-ismijiet **Charles Bonello vs. Il-Kummissarju tal-Pulizija et** tat-23 ta' Novembru 2020 fejn kienet osservat li:

"i. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.

ii. "Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).

iii. "L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

iv. "Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".[3]

Applikata l-ġurisprudenza ċitata għall-eċċezzjoni *rationae temporis* sollevata mill-initmat Avukat tal-Istat il-Qorti sejra tiċħad l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament safejn hija msejsa fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Għall-istess raġunijiet, sejra tilqa' l-ewwel parti tal-ħames eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

[3] Ara wkoll **Simone Galea et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 92/2019) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Ġunju 2020; **Alexander Caruana et vs. Doris Zarb et** (Rik Kost 119/2018) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 t'April 2021.

Ikkunsidrat;

Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

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

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
> Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

Ir-rikorrenti issostni li l-applikabilita' tal-Kapitolu 69 u l-Kapitolu 16 iċaħduha mid-dritt tagħha għat-tgawdija tal-possediment tagħha kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

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

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropeja għal dan l-Artikolu hi ormai kostanti fis-sens li:

"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."[4]

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

"*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain*

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

margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li l-Istat għandu marġni wesgħin ta' apprezzament fil-leġislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi l-problemi ta' akkomodazzjoni soċjali[5], b'dan li l-interess tal-individwu għandu jiġi salvagwardat. Il-Qorti tqis li l-iskop pubbliku/soċjali m'għandux ikun l-unika konsiderazzjoni fiċ-ċirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà m'għandhiex tkun mingħajr xkiel. Il-Qorti tikkonsidra li għandu jitqies mhux biss li s-sid qiegħed jiġi mċaħħad mill-godiment tal-proprjetà tiegħu iżda wkoll aktar importanti l-estent taċ-ċaħda tiegħu minn dak il-godiment.

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

[5] **Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Nru 15/2008) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012; ara wkoll **Josephine Azzopardi pro et noe vs. L-Onor. Prim Ministru** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Settembru 2017 fejn fiha hemm diversi ġurisprudenza oħra kwotata.

ikun protett taħt dak l-Artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

> "*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,* ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[6]

Id-distakk kbir bejn l-istima tal-valur lokatizzju preżentat mill-Perit Tekniku Godwin Abela u dak li effettivament jitħallas jitkellem waħdu. Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna r-rikorrenti qua sid ġarret – bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 – piż eċċessiv.

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

Il-Qorti tqis li r-rikorrenti mhux qiegħda tikkontesta l-legalità o meno tal-Kapitolu 69 u / jew tal-emendi li ġew introdotti fil-Kodiċi Ċivili bis-saħħa tal-Att X tal-2009, u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi, iżda l-ilment tagħha huwa dwar in-nuqqas ta' bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-jedd tas-sid li jgawdi minn kirja li hija ekwivalenti għas-suq tal-lum.

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi dawn l-emendi ma humiex biżżejjed ladarba l-awment qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, u dan minħabba r-restrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 4 (1)(b) tal-Kapitolu 69. Awment ta' 10% u sussegwentement b'5%, meta tqis il-kera attwali li fuqha ser jinħadmu dawn il-persentaġġi, m'huwiex biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizzju stabbilit mill-Perit Tekniku. Fil-fehma ta' din il-Qorti peress li si tratta ta' kirja antika, l-awment ser ikun insinifikanti u mhux ser iservi biex joħloq bilanċ bejn id-drittijet ta' sid il-kera u tal-interess ġenerali.

Jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kienet qiegħda tirċievi sabiex l-intimata Cutajar tibqa' toqgħod fil-fond proprjetà tar-rikorrenti huwa baxx wisq. Fiż-żmien rilevanti l-liġi ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrenti. Dan wassal sabiex ir-rikorrenti sofriet leżjoni tad-dritt tagħha kif protett fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Għalhekk issib illi l-ewwel talba tar-rikorrenti hija in parte fondata in kwantu msejsa fuq il-lezzjoni tad-dritt fondamentali tagħha kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Ikkunsidrat;

Allegat leżjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni

Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jipprovdi li

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

Diskriminazzjoni taħt il-Konvenzjoni għandha tinftiehem bħala trattament differenti lill-persuni, li huma f'sitwazzjoni simili, mingħajr ġustifikazzjoni valida u oġġettiva.[7] 'Sitwazzjoni simili' ma jfissirx li s-sitwazzjoni hija identika imma għandha tkun relattivament simili.[8] *A contrario sensu* għalhekk ma jkunx hemm diskriminazzjoni jekk is-sitwazzjoni ma tkunx waħda simili. Il-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Settembru 1995 fil-kawża fl-ismijiet **Spadea and Scalabrino v. Italy** osservat li "*Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justificat on, persons in "relevantly" similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established, inter*

[7] **D. H. and Others v. the Czech Republic** (Appl. Nru 57325/00) deċiża fit-13 ta' Novembru 2007, para 175: "*The Court has established in its case-law that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations*". Ara wkoll: **Okpisz v. Germany** (Appl. Nru 59140/00) deċiża fil-25 ta' Ottubru 2005, para 33; **Sejdic and Finci v. Bosnia and Herzegovina** (Appl. Nru 27996/06) deċiża fit-22 ta' Diċembru 2009, para 42.

[8] Ara **Clift v. the United Kingdom** (Appl. Nru 7205/07) deċiża fit-13 ta' Lulju 2010, para 66: "*The Court has established in its case-law that in order for an issue to arise under Article 14 there must be a difference in the treatment of persons in analogous, or relevantly similar, situations (D.H. and Others v. the Czech Republic [GC], no. 57325/00, § 175, ECHR 2007; Burden, cited above, § 60; and Carson, cited above, § 61). The Court notes that the requirement to demonstrate an "analogous position" does not require that the comparator groups be identical. The fact that the applicant's situation is not fully analogous to that of shorter-term or life prisoners and that there are differences between the various groups does not preclude the application of Article 14 (see, mutatis mutandis, Petrov v. Bulgaria, no. 15197/02, § 53, 22 May 2008). The applicant must demonstrate that, having regard to the particular nature of his complaint, he was in a relevantly similar situation to others treated differently.*"

alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been better treated" (sottolinear ta' din il-Qorti). Magħdud ma' dan, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (*in pari condizione*).

Fil-każ in eżami, ir-rikorrenti ma ġabet ebda prova li turi li xi individwu jew individwi fl-istess sitwazzjoni tagħha ġew trattati b'mod differenti u lanqas indikat xi motiv formanti l-bażi tad-diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju, jidher li s-sidien ta' proprjetajiet li jaqgħu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-liġi kienet tagħti lill-inkwilini, ilkoll ġew affettwati bl-istess restrizzjonijiet u dispożizzjonijiet tal-liġi f'dan ir-rigward, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod. Bl-ebda mod ma ġie ppruvat li r-rikorrenti qiegħda tiġi ttrattata b'mod differenti ai termini tad-dispożizzjonijiet konvenzjonali relattivi u għalhekk din il-lanjanza tar-rikorrenti qed tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat;

Rimedju: Żgumbrament

Fl-ewwel talba tagħha r-rikorrenti qiegħda titlob lil din il-Qorti tagħti r-rimedji kollha xierqa inkluż l-iżgumbrament tal-intimata Mary Cutajar mill-fond mertu tal-kawża.

In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Josephine Mary Vella vs. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et** (Rik Kost 15/2007) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Mejju 2012:

> "29. Fil-kaz in ezami din il-Qorti hija tal-fehma li ladabra, l-ewwel Qorti sabet vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tal-appellata billi ma nzammx bilanc bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin fir-rigward tal-kera li l-inkwilin kellu jhallas, l-ewwel haga li kellha tigi rindirizzata kien l-izbilanc riskontrat. Ladarba l-validita` tal-lokazzjoni m'hijiex mertu ta' dawn il-proceduri r-rekwizizzjoni ghadha valida, din il-Qorti ma tarax

> illi huwa kompitu fil-kompetenza kostituzzjonali taghha li taghti ordni ta’ zgumbrament.”

Tali pronunzjament huwa ġurisprudenza kostanti fuq dan il-punt u din il-Qorti ma tarax raġuni għaliex għandha tiddipartixxi minn tali insenjament. F’dan id-dawl qiegħda tiċħad it-talba għall-ordni ta’ żgumbrament.

Rimedju: Kumpens

F’din l-azzjoni r-rikorrenti qiegħda titlob ukoll kumpens ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan l-artikolu jipprovdi li

> “Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lil-parti leza jekk ikun necessarju.”

Dan l-artikolu m’huwiex inkorporat fil-liġi domestika ta’ Malta bħal l-artikoli l-oħra tal-Konvenzjoni. Għalhekk ma jistax jiġi nvokat mir-rikorrenti favur tagħha. Madankollu, r-rikorrenti xorta sejra tingħata rimedju għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha. Kif ingħad fil-kawża **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Generali et** (Rik 15/2014) deċiża fit-30 ta’ Settembru 2016:

> “25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta’ Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru “ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea”.

26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun igħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma Rikors kostituzzjonali numru 15/2014 għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi."

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti sofriet piż sproporzjonat meta ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti kollha relevanti tal-kera, hija għandha tingħata rimedju xieraq.

Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern.

Fil-fatt dwar id-danni pekunjarji l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni mogħtija minnha fit-18 ta' Frar 2016 fl-ismijiet **Walter Delia et vs. Chairman tal-Awtorità tad-Djar** (Rik Kost 54/2009) irriteniet illi għalkemm hemm distinzjoni bejn il-kunċett ta' kumpens għal ksur ta' dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kunċett ta' danni ċivili:

"għandu jingħad li l-estenzjoni tad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha wkoll, u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in kunsiderazzjoni. Kif spjegat l-ewwel Qorti m'hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-Qorti milli tillikwida somma għad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna b'riżultat ta' leżjoni ta' dritt fundamentali."

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenzi tagħha mogħtija riċentement[9] adottat, inkluż għall-Kapitolu 69[10], il-linji gwida li tat il-QEDB fil-kawża **Cauchi v. Malta** (Appl Nru 14013/19) fil-25 ta' Marzu 2021:

"...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).

104. 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%.

105. 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

[9] Ara Joseph Tabone et vs. Avukat Ġenerali et (Rik Kost 202/2019), Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et (Rik Kost 187/2019), Maria Dolores Attard pro et noe vs. Avukat Generali et (Rik Kost 7/2018) u Martha Grixti et vs. Avukat Generali et (Rik Kost 124/2018) ilkoll deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2021.

[10] Ara **Dr. Martin Zammit vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 137/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021.

the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time."

L-istess sentenza tkompli tgħid li

"*107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount*"

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019) mogħtija fit-**30 ta' Ġunju 2021** ma qablitx maż-żieda ta' ħamsa fil-mija (5%) imsemmija fis-sentenza ta' Strasburgu għar-raġunijiet segwenti:

"Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir."

Għaldaqstant il-Qorti ser tiffissa l-kumpens pekunarju għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti billi fl-ewwel lok tieħu in konsiderazzjoni l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ skond ir-relazzjoni tal-perit tekniku liema stima imbagħad titnaqqas kif ġej:

(a) bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;

(b) b'20% ġaladarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u

(c) bil-valur tal-kera pagabbli skont il-liġi matul dak il-perjodu (mhux il-kera aċċettata mis-sidien).

Il-Qorti ħatret lil Perit Godwin Abela sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mill-1 ta' Diċembru 1999 sal-10 ta' Mejju 2019. Din il-Qorti użat dan il-valur sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq skont il-linji gwida tal-QEDB kif applikat mill-Qorti Kostituzzjonali. Din il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi. Dan kollu jidher fit-tabella t'hawn taħt:

Sena	Stima tal-perit annwali	Kera mħallsa jew kellha titħallas	Differenza
1999[11]	€237.5[12]	€19.42[13]	€218.08
2000	€2,850	€233	€2,617
2001	€2,850	€233	€2,617
2002	€2,850	€233	€2,617
2003	€2,850	€233	€2,617
2004	€3,600	€233	€3,367
2005	€3,600	€233	€3,367
2006	€3,600	€233	€3,367
2007	€3,600	€233	€3,367
2008	€3,600	€233	€3,367
2009	€5,600	€233	€5,367
2010	€5,600	€233	€5,367
2011	€5,600	€233	€5,367
2012	€5,600	€233	€5,367
2013	€5,600	€233	€5,367

[11] Mill-1 ta' Diċembru 1999.

[12] €2,850 / 12 = €237.50.

[13] €233 / 12 = €19.42.

2014	€7,525	€233	€7,292
2015	€7,525	€233	€7,292
2016	€7,525	€233	€7,292
2017	€7,525	€233	€7,292
2018	€7,525	€233	€7,292
2019	€4,666.67[14]	€77.67[15]	€4,589
Total	€99,929.17	€4,524.09	€95,405.08

Mis-somma ta' €99,900 meħuda għad-dritt għandu jitnaqqas fiċ-ċirkostanzi tal-każ 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, is-somma tonqos għal €69,930 li minnu jrid jerġa' jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma tat l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk il-kumpens niżel għal €55,944 li minnha finalment trid tonqos is-somma ta' €4,524 kif fuq spjegat.

Għaldaqstant id-danni pekunjarji qed jiġu likwidati fis-somma ta' wieħed u ħamsin elf, erba' mija u għoxrin Ewro (€51,420) liema kumpens għandu jħallashom l-Avukat tal-Istat lir-rikorrenti.

Id-danni non-pekunjarji qed jiġu likwidati fis-somma ta' għaxart elef Ewro (€10,000).

Rimedju ieħor li jidher li huwa xieraq fiċ-ċirkostanzi huwa li l-intimata Cutajar m'għandhiex tibqa' tgawdi l-protezzjoni tal-Kapitolu 69 u l-emendi l-ġodda li saru bl-Att X tal-2009 fir-rigward tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

[14] €14,000 / 12 = €1,166.67 * 4 (minn Jannar sa April) = €4,666.67
[15] €233 / 12 = €19.42 * 4 (minn Jannar sa April) = €77.67

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimata Cutajar konformament ma' dak hawn fuq deċiż

1. Tilqa' limitatament l-ewwel talba billi tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kapitolu 69 taw dritt ta' lokazzjoni lill-intimata Cutajar tal-fond 94/1, Triq Melita, Valletta waqt li qiegħed jiġi vjolat id-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, filwaqt li tiċħad it-talba safejn msejsa fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

2. Tilqa' it-tieni talba billi tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 talli ma żammx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tar-rikorrenti qua sid u dawk tal-inkwilin;

3. Tiddeċiedi li l-intimata Cutajar m'għandhiex tibqa' tgawdi l-protezzjoni tal-Kapitolu 69 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 fir-rigward tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni;

4. Tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' wieħed u ħamsin elf, erba' mija u għoxrin Ewro (€51,420) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' għaxart elef Ewro (€10,000);

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' wieħed u sittin elf, erba' mija u għoxrin Ewro (€61,420) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

Bl-ispejjez in kwantu għall-intimata Cutajar għandha tħallas l-ispejjeż tagħha, ir-rikorrenti tħallas kwint (1/5) tar-rimanenti spejjeż u l-intimat Avukat tal-istat erba' kwinti (4/5) tar-rimanenti spejjeż.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
28 ta' Ottubru 2021

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur