FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 2 ta' Diċembru 2021.

Rikors Kostituzzjonali Nru. 218/2019 GM

81 & 82 Limited (C55435)

vs

1. **L-Avukat Ġenerali**
2. **Mario Tabone (KI 440753M)**

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu r-rikorrenti wara li ppremettiet illi:

> Hija proprjetarja tal-fond numru 3, Triq Sant'Agata, Sliema.
>
> Nazzareno sive Charles Tabone, missier l-intimat Mario Tabone, kien kera l-imsemmi fond mingħand l-ante kawża tas-soċjeta' rikorrenti bil-kera ta'

Lm16.66,7 ekwivalenti għal €38.82 f'valuta in ewro pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem kull l-ewwel (1) ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru.

Sussegwentement il-fond baqa' okkupat mill-intimat Mario Tabone illi issa ilu għal snin twal jiddepożita l-ħlas tal-kera taħt l-Awtorita' tal-Qorti.

Is-soċjeta' rikorrenti xtrat dan il-fond flimkien mal-fondi 81, 82 u 82A, The Strand, Sliema (li magħhom il-fond mikri lill-intimat imiss min-naħa ta' wara) u l-fond 4, Triq Sant'Agata, Sliema (li miegħu dan il-fond huwa adjaċenti) għal skopijiet ta' żvilupp, u għal liema żvilupp is-soċjeta' rikerrenti diġa` ottjeniet il-permessi kollha meħtieġa u neċessarji mingħand l-awtoritajiet kompetenti.

Il-kera mħallas mill-intimat Mario Tabone huwa wieħed irriżorju u dan meta tqis illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak attwalment imħallas.

Il-kirja in kwistjoni hija kirja regolata bid-dispożizzonijiet tal-Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

Il-kera għall-imsemmi fond bl-emendi tal-Att X tal-2009 żdiedet għal €185 fis-sena wara l-1 ta' Jannar 2010 ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 15 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini tal-istess liġi r-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin bi ftit ewro kull darba skont l-Indiċi ta' Inflazzjoni.

Qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling House Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.

Dan ifisser illi bil-protezzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera s-soċjeta' rikorenti hija effettivament prekluża milli tipperċepixxi kera ġusta għall-fond in kwistjoni.

Billi l-kera hija fissa bil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera attwali li tħallas għal dan il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti

stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

Il-fond fis-suq ħieles iġib kera ta' mill-anqas elf ewro (€1,000) fix-xahar - altru milli €185 fis-sena.

Kif fuq ingħad, għalkemm xi snin ilu daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 sabiex suppost itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjeta`, din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lis-soċjeta' rikorrenti għaliex lanqas remotament ma twassal biex din jew tipperċepixxi kera ġusta għall-fond in kwistjoni jew li tirriprendi l-pussess battal tiegħu għaliex il-kerrej u ċioe' l-intimat Mario Tabone għandu d-dritt li jkompli jirrisjedi fl-imsemmi fond kemm idum ħaj.

Għalhekk effettivament bl-istat li hija l-liġi, is-soċjeta' rikorrenti m'għandhiex speranza reali li qatt tikseb il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali għall-istess fond.

Il-fond in kwistjoni kien ġie mikri mill-ante kawża tas-soċjeta' rikorrenti minħabba l-liġi ta' rekwiżizzjoni li kienet viġenti fiż-żmien meta ngħatat il-kirja, tant li l-istess ante kawża tas-soċjeta' rikorrenti kellhom postijiet oħra illi ttieħdu b'rekwiżizzjoni.

Għalkemm oriġnarjament il-perjodu tal-kirja kien għal ħames snin di fermo u ħames snin di rispetto, total ta' għaxar snin, il-kiria baqgħet tiġġedded bis-saħħa tal-protezzjoni tal-liġi u bl-istat tal-liġi kif inhi llum is-soċjeta' rikorrenti m'għandhiex dritt li tirrifjuta li ġġedded din il-kirja.

Għalkemm effettivament il-ħlas tal-kera qed jiġi sistematikament rifjutat, l-intimat Mario Tabone qiegħed jiddepożita l-istess ħlas taħt l-Awtorita' tal-Qorti u r-rifjut tal-ħlas da parti tas-soċjeta' rikorrenti ma jistax iwassal għar-ripreża tal-fond jew biex tiġi stabbilita retta ta' kera skont is-suq ħieles iżda tikkostitwixxi biss manifestazzjoni tal-oppożizzjoni tas-soċjeta' rikorrenti għall-istat tal-liġijiet nostrani illi kjarament qegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tagħha.

Għalhekk b'dan l-istat leġislattiv is-soċjeta' rikorrenti effettivament qed tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħha mingħajr ma qed tingħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera li titħallas hija ferm 'il bogħod mill-valur lokatizju reali tal-istess fond.

Il-privazzjoni tal-proprjeta` tas-soċjeta' rikorrenti tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt tal-proprjeta` tas-soċjeta' rikorrenti kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

Is-soċjeta' rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Europea stante illi ma tistax iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum stante illi l-kera perċepibbli skont il-liġi hija kif limitata bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

Kif diġa` ġie deċiż f'bosta sentenzi tal-qrati nostrana kif ukoll tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta` tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjeta` fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll 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&1, s.r.o. and Others § 108).

Inoltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap, 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 2005.

Il-valur lokatizju tal-post okkupat mill-intimat Mario Tabone huwa ferm u ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li s-soċjeta' rikorrenti għandha tirċievi b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu l tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi dikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa` ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedenn fil-kawża "Amato

Gauci vs Malta" - deċiża fil-15 ta' Settembru 2009 u "Zammit and Attard Cassar vs Malta", deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

Il-privażżjoni hija ferm aktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li l-proprjeta` tagħhom ma ġietx mikrija qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatiżju meta ż-żmien pattwit tal-kirja jiġi fit-tmiem tiegħu, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għall-kundizzjoni li l-kirja tiżdied.

Għalhekk is-soċjeta' rikorrenti tħoss li fir-rigward tagħha qed jiġi miksur l-Artikolu 37 tat-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protakoll tal-Konvenżjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod illegali u/jew diskriminatorju qed tiġi privata u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħha mingħajr ma tingħata kumpens ġust għal dan.

Is-soċjeta' protestanti tagħmel riferenza għas-sentenza fl-ismijiet 'Anthony Debono et -vs- L-Avukat Ġenerali et' (Rikors Numru 89/2018) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) kif presjeduta mill-Onor lmħallef Dr. Lawrence Mintoff LL.D. li fiha ġie deċiż u enunċjat b'mod ċar illi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tat-Kiri tal-Bini (il-Kap. 69) u tal-Att X tal-2009 li jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni lill-inkwilin jikkostitwixxu vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali ta' proprjeta' tas-sidien kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap, 39 tal-Liġijiet ta’ Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni.

Is-soċjeta' rikorrenti ppreżentat Protest Ġudizzjarju Numru 425/19 kontra l-intimati illi ġew debitament notifikati iżda minkejja dan baqgħu ma ppreżentaw ebda risposta.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

i. Prevja kwalsijasi dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tas-soċjeta' rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tat-Kiri tal-Bini (il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-operazzioni tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Mario Tabone tal-fond Nru. 3, Triq Sant’ Agata, Sliema, waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u/jew l-

Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 39 tal-Liġijiet ta' Malta) u/jew tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, is-soċjeta' rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-izgumbrament tal-intimat Mario Tabone mill-fond de quo agitur;

ii. Prevja kwalsijasi dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mis-soċjeta' rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonital-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

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

iv. Tordna lill-intimat Mario Tabone sabiex ma jibqax jistrieħ fuq il-protezzjoni offerta lilu s'issa mill-imsemmija liġijiet sabiex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 3, Triq Sant'Agata, Sliema, inkwantu l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kirital-Bini (Kap. 69) u tal-Att X tal-2009 għandha tiġi dikjarata li hija inkonsistenti mal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u l-imsemmija liġijiet għandhom jitqiesu bla effett bejn il-partijiet.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-Protest Ġudizzjarju Numru 475/19.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-Avukat Ġenerali li permezz tagħha eċċepixxa illi:

1. It-talbiet tal-kumpannija 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:

2. Il-kumpannija rikorrenti għandha ġġib prova ċara tat-titolu tagħha sabiex turi li hija l-proprjetarja tal-fond in kwistjoni kif qed tallega fir-rikors promutur. Il-kumpannija rikorrenti għandha wkoll tindika d-data preċiża ta' meta saret sid tal-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta l-kumpannija rikorrenti saret sidt il-fond mertu ta' dan il-każ u mhux qabel;

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

3. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni magħandha 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)...*".

4. Barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta`;

5. Mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, *dato ma non concesso* li din il-Qorti ssib 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 Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxux teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda jikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;

6. 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 għandhomjittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddelsakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażiraġonevoli – li żgur mhux il-każ;

7. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

8. Xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tal-kumpannija rikorrenti u l-inkwilin u ħadd ma mpona fuq l-antekawża

tal-kumpannija rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Għal dak li jirrigwarda l-ammont ta' kera, dan ġie wkoll stabbilit bi qbil bejn il-partijiet u l-Istat ma jiffigura mkien f'dan il-ftehim;

9. Illi jiġi enfasizzat ukoll li fil-każijiet imsemmija mir-rikorrenti fir-rikors promotur, il-Qrati waslu għall-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji biss f'dawk il-każijiet u f'dawk iċ-ċirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda prinċipju universali. Isegwi għalhekk li dawn id-deċiżjonijiet u d-deċiżjonijiet l-oħra kkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-kawżi partikolari – *inter partes.*

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

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

11. 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;

12. 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;

Rigward l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea

13. 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, il-kumpannija rikorrenti ma ssodisfatx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvediment. Dawn l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet għandhom jiġu assigurati 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. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' *status* kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija;

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

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Mario Tabone (ID 440753M) li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. L-atturi qed jibbażaw il-kas tagħhom fuq sentenza unika mogħtija fi prim' istanza u li għadha pendenti fl-appell.

2. Din lanqas għad għandha l-forza ta' ġudikat.

Il-kirja protetta hija skont il-liġi taħt l-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tad-Drittijiet tal-Bniedem għaliex min jidħol f'kera bħal dik meta l-liġi kienet hekk, kellu legitimate expectation li jibqa' fil-pussess tal-istess fond. lssir riferenza għal Larkos vs Cyprus deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem bħala Grand Chamber fl-applikazzjoni bin-numru 29515/95 tat-18 ta' Frar 1999. Din hija sentenza li bl-ebda mod ma ġiet meqluba b'xi deċiżjoni sussegwenti. Titratta dwar liġi ġewwa Cipru tal-1983 fejn prattikament tikkopja l-liġi Maltija f'dak li huwa essenzjali u dwar it-tiġdid obbligatorju ta' kiri.

3. L-esponenti qiegħed jipprevalixxi ruħu mid-dritt mogħti skont il-liġi u jqanqal kwistjoni huwa stess ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu li jistgħu jiġu leżi u dan taħt l-Artiklu 8 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u taħt l-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Ta' min jgħid li ż-żewġ artikli tal-konvenzjoni jeħtieġu l-proporzjonalita' u jqisu d-dover tal-istat fir-regolamentazzoni tal-leġiżlazzjoni li jagħmel biex ikun hemm il-protezzoni tad-dar (Home) u li jkun hemm regolamentazzjoni tal-użu soċjali tal-proprjeta`.

Rat li b'verbal tagħha tal-11 ta' Frar 2020 ħatret lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex tistabbilixxi l-valur lokatizzju tal-fond *de quo* mis-sena 2010 sal-preżentata tar-rikors odjern.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtura ppreżentat fid-19 ta' Ġunju 2020.[2]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat

Illi s-soċjeta' rikorrenti hija l-propjetarja tal-fond numru 3, Triq Sant'Agata, Sliema permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Marzu 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Ian Castaldi Paris li bih xtrat l-utile dominju temporanju għaż-żmien li kien fadal mill-konċessjoni enfitewtika oriġinali u permezz ta' kuntratt ieħor tat-8 ta' April 2013 fl-atti tal-istess Nutar li permezz tiegħu akkwistat ukoll id-dirett dominju

[1] Fol 25
[2] Fol 51

temporanju mingħand il-Kapitlu tal-Katidral u hekk saret propjetarja assoluta ta' dan il-fond.

Illi missier l-intimat Mario Tabone kien kera dan il-fond għall-ammont ta' Lm16.67 ekwivalenti għal €38.82 pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem. Wara li ġie nieqes, baqa' jokkupah l-intimat Mario Tabone. Is-soċjeta` rikorrenti qatt ma rrikonoxxiet lill-intimat bħala kerrej u filfatt qatt ma aċċettat kera mingħandu. L-intimat kien jiddepożita l-kera taħt l-Awtorita tal-Qorti[3] u din qatt ma ġiet żbankata mis-soċjeta` rikorrenti.

It-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat – prova ta' titolu u d-data preciza ta' meta saru proprjetarji tal-fond peress li l-ilment kostituzzjonali jista' jigi kunsidrat minn dakinhar:

Permezz ta' din l-eċċezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jissottometti li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta`. Biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni 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.[4] Illi fil-każ in eżami d-diretturi tas-soċjeta' rikorrenti spjegaw fl-affidavits tagħhom il-provenjenza tat-titolu tagħha.

Tajjeb jissottometti l-intimat Avukat tal-Istat f'din l-eċċezzjoni tiegħu għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tas-soċjeta' rikorrenti jista' jiġi

[3] Dok CCZ a fol 32
[4] Robert Galea v Avukat Ġenerali - 07.02.2017 Prim'Awla Sede Kostituzzjonali

kkunsidrat biss mid-data ta' meta saret is-sid tal-fond mertu ta' dan il-każ u mhux qabel. Il-*punctum temporis* hi d-data ta meta kisbet id-dirett dominju temporanju mingħand il-Kapitlu tal-Katidral permezz ta' kuntratt pubbliku datat 8 t'April 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Ian Castaldi Paris.

Applikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni:

Sewwa jeċepixxi l-Avukat tal-Istat fit-tielet eċċezzjoni tiegħu li:

- L-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax f'għadd ta' ċirkostanzi msemmija fis-subartiklu (2) tiegħu, fosthom li l-ebda ħaġa f'dan l-Artiklu m'għandha tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta` li sseħħ fil-kuntest ta' kirja (Art.37(2)(f)). Billi l-Kap 69 jitratta l-kirjiet, jaqa' taħt din l-eżenzjoni.

- Il-Kap 69 huwa protett ukoll mill-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni li teżenta mill-effetti tal-Kostituzzjoni l-ħdim ta' kull liġi fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962.

Barra minn hekk, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza riċentissima Martinelli v Avukat Generali, stabbiliet li "għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 37(9)" (recte: Art. 47(9)) "Għalhekk l-Avukat tal-Istat sewwa qal illi l-Kap 69 kif emendat, ma jintlaqax bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni."

Ir-raba' u l-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: m'hemmx deprivazzjoni ta' proprjeta`; semmai ta' użu, u kwindi m'hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni:

L-Avukat tal-Istat qiegħed jallega li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma ġiex miksur peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta`.

Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titlu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti, iżda ġie biss ikkontrollat l-użu tiegħu.

F'dan ir-rigward, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta` mill-applikazzjoni tal-Artiklu 37(1) tal-Kostituzzjoni[5], u dik iktar prevalenti u riċenti li "Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun *in re* – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni"[6].

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

Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art. 37 bdiet tingħata nterpretazzjoni wiesgħa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. **F'Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar** 31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista'

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

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

jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li **f'Vincent Curmi v Avukat Generali** 24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta` għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Rebecca Hyzler v Avukat Ġenerali** 29.03.2019. Din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex isegwi din it-tieni linja, anke għaliex hija waħda iktar raġonevoli u ekwitattiva. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda.

It-Tmien eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: *pacta sunt servanda*:

L-Avukat tal-Istat jissottometti li l-fond gie mikri bejn l-antekwaza tas-socjeta` attrici u l-inkwilini minghajr ma kien hemm l-ebda impozizzjoni ta' kera fuqhom allura l-konverżjoni enfitewtika ma kinitx waħda imposta fuq ir-rikorrenti b'mod obbligatorju iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla tal-ante-kawza tar-rikorrenti stess, u allura konsegwentement ma jistgħux issa r-rikorrenti jilmentaw li b'riżultat tal-applikazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 qed jiġu mċaħħda mill-użu tal-proprjetà tagħhom fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Huwa fatt notorju li kien hemm il-periklu li jekk il-fond ma jingħatax b'ċens, kien jiġi rrekwiżizzjonat u għalhekk l-antekawża tas-soċjeta' rikorrenti kellhom għażla bejn li jidħlu f'dan il-periklu inkella jidħlu taħt ir-reġim tal-liġi tal-1979. Dak iż-żmien ir-rekwiżizzjoni ta' proprjeta` mill-Gvern ma kinitx xi fantasija jew possibilita` remota anzi kienet parti mill-ħajja ta' kull sid ta' proprjeta` immobiljari, u kienet tfisser li l-proprjeta` tiġi okkupata minn terzi għal żmien indefinit u b'kumpens irriżorju mill-Gvern. Dan apparti li fiż-żmien rilevanti qajla seta' kien jista' jiġi antiċipat li l-valur ta-suq tal-proprjeta` u tal-kirjiet kien sejjer jitla' b'mod fenomenali. L-eċċezzjonijiet imsemmija għalhekk hija wkoll mingħajr bażi.

L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali:

Permezz tas-sitta u s-seba’ paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi hi ta’ natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Fit-tieni paragrafu tiegħu, l-intimat Tabone wkoll jargumenta li jekk din il-kirja hija protetta taħt Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tad-Drittijiet tal-Bniedem kellu *legitimate expectation* li jibqa’ fil-pussess tal-istess fond. Dawn l-eċċezzjonijiet huma lkoll validi fihom infushom, iżda soġġetti għall-prinċipju tal-proporzjonalita` u jirrigwardaw il-fatt li m’hemmx ksur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi l-liġi in kwistjoni hija waħda li tipprovdi miżuri soċjali biex tipprovdi akkomodazzjoni affordabbli liċ-ċittadini u din hija limitazzjoni ġusta fuq il-jeddijiet proprjetarji, u di piu` proporzjonali.

L-intimat Tabone jqanqal kwistjoni ta vjolazzjoni taħt l-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. In realta’, l-istess Artikolu 8 jiddetta li ‘*Ma għandux ikun hemm* ***indħil minn awtorita` pubblika*** *dwar l-eżerċizzju ta’ dan id-dritt* ***ħlief*** *dak li jkun skont il-liġi u li jkun meħtieġ f’ soċjeta` demokratika fl-interessi tas-sigurta` nazzjonali, sigurta` pubblika jew il-***ġid ekonomiku tal-pajjiż’***

Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta’ Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-ewwel artiklu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:
(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.
(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.
(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien; Dwar il-legalita` tal-miżura m’hemmx dubbju billi ttieħdet taħt l-Art. 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta. Dwar l-iskop lanqas hemm dubbju billi huwa li jassigura li ċ-ċittadini jkollhom saqaf fuq rashom.

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

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

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

M'hemmx dubju li l-liġi in kwistjoni ddaħħlet fl-interess pubbliku li kulħadd ikollu saqaf fuq rasu. B'danakollu, il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku:

"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci). In assessing compliance xx with Article 1 of Protocol Number 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by the individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi v Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151)[7]".

Fid-deċiżjoni mogħtija fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et v Avukat Ġenerali et.**[8] intqal li:

"... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku

[7] Attard & Zammit Cassar v Malta, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015
[8] Qorti Kostituzzjonali 24.06.2016

wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju.

"Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti;

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

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

Il-Qorti tqis li l-intervent leġiżlattiv li wassal biex ir-rikorrenti ilhom imċaħħda mill-proprjetà tagħhom għal diversi snin, u biex ikun hemm kontrolli fir-rigward kemm tal-introjtu li r-rikorrenti qua sidien jistgħu jipperċepixxu mill-kirja ta' din il-proprjetà, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammontaw għal ksur tad-dritt ta' protezzjoni ta' proprjetà privata kif maħsuba fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Inoltre l-Qorti taqbel li r-rikorrenti bħala sidien għal snin twal ġarrew waħedhom piż soċjali bil-proprjetà tagħhom mingħajr ma ġew megħjuna jagħmlu dan mill-Istat, li minkejja li min-naħa waħda ħa ħsieb jilleġiżla għall-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħalma huwa l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jiġi assigurat li persuni jkollhom dar fejn jgħixu, madanakollu naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien, b'mod li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa

l-waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq.[9]

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti mponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, l-istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji.

Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea:

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid li:

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

Mhux kull trattament differenzjali jammonta għal ksur tal-Art. 14; dan l-artiklu m'għandux eżistenza indipendenti; il-ksur irid ikun relatat ma' xi wieħed mid-drittijiet fundamentali sostantivi l-oħrajn elenkati fil-Konvenzjoni.[10] Fi kwalunkwe każ il-fattispeċje tal-każ kif esposti mir-rikorrent ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda wieħed mir-raġunijiet ikkontemplati fl-Art. 14. Barra minn hekk, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu

[9] Anthony Debono u Simone Dimech v L-Avukat Ġenerali; u Stefan Mifsud u Michelle konjuġi Mifsud – 08.05.2019
[10] Ara Abdullażiż, Cabales and Balkandali 28.05.1985 iċċitata f'Angelo Xuereb v Kummissarju tal-Pulizija Qorti Kostituzzjonali 17.02.1999

ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (in pari condizione).[11] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid.[12] Kieku kien hekk, naslu għall-assurdita` li l-ebda liġi ma tkun tista' tiġi mibdula. Ir-rikorrenti ġiet ttrattata l-istess bħal sidien oħrajn li krew qabel il-1995.

Inoltre fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci vs. Malta**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem illi hija ċċitata mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha iżda ċċitat partijiet oħra tagħha, iddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

> "The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic vs Austria, 27 March 1988).
>
> "The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory.
>
> -omissis
>
> "The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State

[11] Av. Dr. Louis Galea v Il-Kummissarju tal-Pulizija 22.01.1990 Qorti Kostituzzjonali
[12] Amato Gauci v Malta 15.12.2012 u s-sentenzi ta' Strasburgu ivi ċċitati

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

Għalhekk l-ilment dwar diskriminazzjoni bi ksur tal-Art. 14 tal-Konvenzjoni ma jistax jintlaqa'.

Żgumbrament tal-intimati Tabone:

Għal dak li jirrigwarda r-rimedju l-ieħor mitlub mir-rikorrenti, il-Qorti tagħraf li saret talba speċifika fir-rikors promotur innifsu biex hija tikkunsidra l-iżgumbrament tal-intimat Tabone mill-post.

Il-Qorti tifhem li kulma jmur, ir-rikorrent fil-qagħda attwali qegħdin iġarrbu ksur tal-jedd tagħhom dwar ħwejjiġhom. Jekk il-Qorti kellha tieqaf biss bl-għoti ta' kumpens, ma tkunx qiegħda teqred l-għajn tal-vjolazzjoni li qiegħed iġarrab u kull kumpens f'kull każ ikun rimedju parzjali li jieqaf malli tinqata' l-kawża billi l-Qorti ma tistax f'kawża bħal din tagħti kumpens għall-ġejjieni li mhux magħruf kemm jista' jtul[13];

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

[13] Ara *Amato Gauci vs Malta* §80

minn post kien ir-rimedju effettiv li messu ngħata, u li għat-tbatija li ġġarrab il-parti mneħħija jrid jagħmel tajjeb l-Istat Malti.[14]

Min-naħa l-oħra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta' Qorti mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun. F'każ bħal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-liġi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis kwistjonijiet bħal dawn;

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

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

Barra minn hekk illum l-intimat huwa mħares permezz tal-Att XXIV.2021.

Artiklu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea:

Fit-talbiet tagħha, is-soċjeta' rikorrenti titlob rimedju skont l-Art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan l-Artiklu iżda jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati ta' Malta. Ma jifformax parti mil-liġi ta' Malta għaliex mhux inkluż fit-tifsira ta'

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

Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali kif riprodotta fl-Art. 2 tal-Kap 319 u lanqas ġie traspost fil-liġi domestika skont Art. 3(3) tal-Kap 304.[15]

Likwidazzjoni ta' kumpens:

L-attrċi akkwistat il-fond in kwistjoni permezz ta' kuntratt li permezz tieghu xtrat id-dirett dominju temporanju fit-8 ta' April 2013. Kif diga' intqal aktar qabel il-kumpens mogħti jista' jiġi kkalkolat minn meta saru sidien tal-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta saru is-sidien sas-sena 2018 meta gie promulgat l-Att XXVII tal-2018.

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond de quo huwa ta' €350,000. Il-valur lokatizju ta' mis-sena 2010 sa 2018 tela' minn €5,200 fis-sena 2010 għal €12,500 fis-sena 2018.

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet u wkoll l-effetti tal-ordni li l-Qorti tista' tagħti dwar jekk l-okkupant jistax jibqa' jistrieħ aktar fuq it-tħaddim tal-liġi attakkata. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-

[15] ara Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella v Avukat Generali 30.09.2016 Qorti Kostituzzjonali, Thomas Cauchi v Avukat Generali 02.03.2018, Joseph Grima v L-Avukat Generali 27.03.2020 u Anthony Debono v Avukat Generali 08.10.2020

ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.[16] Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti mponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

Intqal fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021:

> *"103. It has also considered 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 (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, 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*

[16] Ara fost l–oħrajn: *Cassar v Malta* 30.01.2018 (App. Nru. 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J&C Properties Limited v Avukat Ġenerali et* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v Avukat Ġenerali et* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v L-Avukat Ġenerali et* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

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".

Il-Qorti Kostituzzjonali tagħna f'deċizjonijiet li ngħataw wara s-sentenza suriferita, imxiet mal-Qorti Ewropea u rriteniet li jrid ikun hemm tnaqqis fil-kumpens għad-danni kif spjegat f'**Cauchi vs Malta**. Ċjoe' wara li titnaqqas il-kera mħallsa lis-sidien:

> "... il-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu".[17]

Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti[18] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali.

Il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil.

> "12. Din il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza John Pace v. Avukat tal-Istat et tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju".[19]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal €30,000 mis-sena 2013 sas-sena 2018. Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet

[17] *Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et* – 26.05.2021 – QK. Vide ukoll *Grima Doreen v Avukat Ġenerali* – 26.05.2021 – QK, *Muscat Anthony pro et noe v Farrugia Elizabeth et* – 26.05.2021 – QK
[18] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA - JZM
[19] *Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et* – 26.05.2021 – QK

marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €500 biex jagħmlu tajjeb għall-frustrazzjoni u l-istat ta' inċertezza mpost fuq ir-rikorrenti.

Decide:

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

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' in parte l-ewwel talba u tiddikjara illi fil-konfront tas-soċjeta' rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tat-Kiri tal-Bini (il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-operazzioni tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Mario Tabone tat-fond Nru. 3, Triq Sant' Agata, Sliema, waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 39 tal-Liġijiet ta' Malta) u tiċħad il-bqija tat-talba inkluża t-talba għall-iżgumbrament tal-intimat Tabone.

(3) Tilqa' it-tieni talba billi tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mis-soċjeta' rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma ħoloqx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin billi li ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni *ai termini* tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja għas-snin 2013 sat-2018.

(4) Tilqa' it-tielet talba billi tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mis-soċjeta' rikorrenti, fis-somma ta' €500 għal danni morali u €30,000 danni pekunjarji.

(5) Tilqa' r-raba' talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lis-soċjeta' rikorrenti l-istess kumpens ta' €30,500 bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

(6) Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ħames talba.

L-ispejjeż, kompriżi dawk tal-Protest Ġudizzjarju 425/2019, għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA