- liġijiet tal-kera

- ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta'

- bilanċ mahluq bl-Att XXIV 2021

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 26 ta' April 2022

Rikors Nru. 284/2020 GM

Esther Tabone (lD 494234M)

vs

(1) Avukat ta' l-lstat

(2) Ann Marie Muscat (lD 0550218L)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ester Tabone li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

1. Il-ġenituri tar-rikorrenti u cioe` Benigno u Carmela Gatt kienu proprjetarji tal-fond numru 29, Flat 1, Triq Wenzu Dyer, il-Birgu, u dan wara li huma kienu bnew l-istess appartament matul iż-żwieġ tagħhom minflok id-dar dak iż-żmien bin-numri 19 u 20 fit-triq dak iż-żmien magħrufa bħala Irish Street, Birgu skont kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Oscar Azzopardi tal-4 ta' Lulju 1950.

2. Benigno u Carmela Gatt mietu fil-21 ta' Novembru 1967 u fit-2 ta' Jannar 1998 rispettivament u huma kienu ħallew testment *unica charta* fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro datat 6 t'April 1960 li fih kienu nnominaw lil xulxin użufruttwarji ġenerali reċiprokament filwaqt li ħallew bħala eredi universali u padruni assoluti ta' ġidhom kollu lit-8 uliedhom.

3. Il-fond numru 29, Flat 1, fi Triq Wenzu Dyer, Birgu, ppervjena fuq ir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 27 ta' Settembru 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Joe Cilia li qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dokument A, fejn l-imsemmija Esther Tabone flimkien ma' ħutha Rosette Vella, Doris Attard, Consigila sive Maria Consiglia sive Concetta Grech, Mary Falzon, Salvatore Gatt, Anthony Gatt u Joseph Gatt, iddividew il-proprjetajiet kollha li kellhom in komuni bejniethom mill-istess wirt tal-ġenituri tagħhom.

4. Fid-diviżjoni tas-27 ta' Settembru 2005 il-Perit Andrew Ellul kien iddikjara l-fond imsemmi mikri għal €56 fis-sena li kien jiswa dak iż-żmien €7670.

5. Il-fond in kwistjoni huwa mikri lil Ann Marie Muscat bil-kera ta' Eur206.52, liema kirja ġiet awmentata f'dan l-ammont permezz tal-Att X tal-2009.

6. Din il-kirja ingħatat lill-intimata mill-ġenituri tar-rikorrenti ossia Benigno u Carmela Gatt u wara li intirtet mill-aħwa kollha ġiet f' idejn ir-rikorrenti permezz tad-diviżjoni imsemmija.

7. Din il-kirja għaldaqstant tirrisali għall-għexieren ta' snin fejn l-intimata Muscat illum il-ġurnata qed tħallas l-ammont ta' Eur206.52 kirja u dan wara li sas-sena 2010 kienet tħallas biss Eur56 fis-sena.

8. Il-fond *de quo* proprjeta` tar-rikorrenti mhux fond dekontrollat u ma kien suġġett għar-rekwiżizzjoni u 'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance 1944' u cioe` tal-Ordinanza XVI tal-1944 li flimkien mal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta li jistabilixxu 'fair rent' a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Kap.69 liema 'fair rent' ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-artikolu 4 tal-istess Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-4 t' Awwissu l-914.

9. Għalhekk din il-kirja kienet forzuża fuq ir-rikorrenti u mhux volontarja stante illi kieku dan il-fond inkera b'kera tas-suq għexirien ta' snin ilu, partikolarment f'din il-lokalita` li llum hija vvalutata ferm iktar, il-Bord li Jirregola l-Kera kien inaqqas il-kirja għal dak li l-fond kien jinkera f'kull żmien qabel l-4 t'Awwissu 1914 abbażi tal-liġijiet fuq indikati u kienet tkun soġġetta għar-rekwiziżjoni li fis-snin sebgħin u tmenin kien joħorġu bil-ħafna.

10. Il-fond imsemmi bl-emendi tal-Att X tat-2009 illum għandu kera ta' Eur206.52 fis-sena ai terrnini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini tal-istess liġi, r-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022.

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

12. Il-lokazzjoni tal-fond b'kera baxxa kienet l-unika għażla li l-antekawża tar-rikorrenti kellu jekk huwa ried iżomm l-proprjeta`.

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

14. Ir-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valurtas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta.

15. Dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others vs Norway nru.13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta’ Lulju 2015.

16. Isegwi li r-rikorrenti qed issofri minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi ġenerali tal-komunita` u l-bżonnijiet tad-drittjiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'Beyler vs Italy nru. 33201/96, J.A. Pye (Oxford)

Ltd and J.A.Pye (Oxford Land Ltd vs the United Kingdom nru 44302/02 u għalhekk il-prinċipju ta' proporzjonalita` kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira va Portugal nru.41696/07 tal-21 ta' Diċembru 2010.

17. Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta` tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala nkwilin meta mhux jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten Czapska vs Poland nru. 35014/97, Bitto and Others vs Slovakia, nru 30255/09).

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

19. Din hija wkoll diskirminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

20. Il-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-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 1 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 mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn ulied il-wild u oħrajn kif stipulat fl-artikolu 1531F tal Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta imma wkoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-artikolu 1u 14 tal-Protokoll Numru 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi

emendata, kif del resto diġa` ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta, deċiża fil-15 ta' Settembru 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

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

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

23. Fil-kawżi ċitata "Fleri Soler & Camilleri vs Malta" l-Qorti sostniet illi *Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a “legitimate aim" in the "general interest" but there must also be a 'reasonable relation of proportionality, between the means employed and the aim sought to be realized by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of o "fair balance" thot must be struck between the demands of the general*

interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights."

24. B'sentenza deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rikors Nru. 89/18LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju 2019, dina l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat jħallas danni ta' Eur20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez tal-kawża.

25. Fid-dawl tad-deċiżjonijiet imsemmija, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm l-ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilha d-dritt fundamentali tagħha kif stabbilit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjonita' Malta.

Talbet lil din il-Qorti sabiex: .

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kif ukoll tal-Ordinanza XVI tal-1944 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Ann Marie Muscat tal-fond 29, Flat 1, Triq Wenzu Dyer, Birgu, waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikoli 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti

għandha tingħata r-rimedji kollha li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimata Ann Marie Muscat milL-fond de quo.

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-ordinanza XVI tal-1944 u tal-Att X tal-2009 talli ma ġiex kreat bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni wkoll ai termini tal-liġi.

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

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi.

Rat ir-Risposta ta' Ann Marie Muscat li permezz tagħha eċċepiet illi :

1. Preliminarjament l-attriċi għandha tipprova, b'mod inekwivoku, it-titolu tagħha fuq il-fond bin-numru 29, Flat 1, Triq Wenzu Dver, Birgu.

2. Fil-mertu, il-liġijiet viġenti senjatament il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 ġew promulgati sabiex jissalvagwardjaw l-interess pubbliku u għal skopijiet leġittimi u cioe' sabiex persuni bħall-esponenti jkollhom akkomodazzjoni xierqa.

3. L-esponenti dejjem osservat skrupolozament il-liġijiet viġenti u dejjem ħallset il-kera mitluba, u għalhekk anke jekk in pessima ipotesi jirriżulta li l-attriċi sofriet jew qed issofri xi leżjoni tad-drittijiet tagħha, ma jsegwix illi 1-esponenti - li qed tokkupa l-fond b'titolu validu fil-liġi u ma għandha assolutament xejn x'taħti għall-istat ta' fatt li tinsab fih l-attriċi - għandha tbati għal tali leżjoni. Se mai għandu jkun l-Istat li

jagħmel tajjeb sabiex tiġi rimedjata s-sitwazzjoni u jinħoloq bilanċ bejn l-interessi tal-attriċi u tal-esponenti.

4. L-esponenti ilha għomorha tokkupa l-fond in kwistjoni, u għaldaqstant f'każ li l-ewwel talba tiġi milqgħuha fl-intier tagħa (bl-iżbumgrament tal-esponenti), l-esponenti ser tispiċċa bla saqaf fuq rasha li jfisser li ser isoffri preġudizzju sproporzjonat, inġust u estrem li ser ikun ferm akbar minn kwalsijasi preġudizzju illi qed tilmenta dwaru 1-attriċi.

5. Mingħajr pregudizzju għas-suespost, 1-esponenti ma għandhiex tbati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri peress li kif diġa` ngħad, hija dejjem ottemporat ruħha mal-liġijiet viġenti.

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

1. In vena preliminari r-rikorrenti trid iġġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandha fuq il-fond mertu ta` din il-kawża, il-fond 29, Flat 1, Triq Wenzu Dyer, il-Birgu;

2. Fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għadhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

3. L-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f’każ ta’ teħid forżuz tal-proprjeta’. Illi sabiex wieħed ikun jista’ jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-

individwu jibqa' sid tal-propjeta`; tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 3 tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħdha tattakka r-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud.

4. Safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesa' ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

5. Inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

6. Isegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetá imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u ċioé mill-aspett tal-proprozjonalitá fid-dawl tar-realtá ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

7. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

8. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet 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 fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "*huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles"*;

9. Jekk ir-rikorrenti qiegħda tilmenta li qiegħda tiġi preġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-Att X

tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan 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;

10. Rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: ”*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma*” f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tliet saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

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

12. Kif ġie deċiż f'kawżi oħra ta' din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrent. Inoltre, fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti ma ssodisfax element

importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta’ tali provvediment. Dawn l-artikoli jissottolineaw 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 tal-Konvenzjoni u razza, post ta’ oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru fil-każ tal-Kostituzzjoni. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta’ status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija;

13. Sabiex ir-rikorrenti tista’ jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, trid tipprova wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta’ ‘like with like’ u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

14. Fl-ewwel talba tar-rikors promotur jissemma’ l-artikolu 34 tal-Kostituzzjoni liema artikolu ma għandu l-ebda rilevanza għall-każ preżenti għaliex dan l-artikolu jirrigward protezzjoni minn arrest jew detenzjoni arbitrarja.

Rat li b’verbal tagħha tad-19 ta’ Jannar 2021 ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond de quo kull hames snin bejn 1987 sad-data tar-rikors guramentat.[1]

---

[1] Fol 30

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ppreżentat fit-18 ta' Marzu 2021[2]
Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat

Illi l-attriċi wirtet il-fond numru 29, Flat 1, Triq Wenzu Dyer, Birgu flimkien mas-seba' ħutha l-oħra mingħand il-ġenituri tagħhom li ġew neqsin fil-21 ta' Novembru 1967 u fit-2 ta' Jannar 1998 rispettivament. Illi għalhekk mill-21 ta' Novembru 1967 sat-2 ta' Jannar 1998, l-attriċi kellha sehem ta' 1/8 ta' nofs indiviż mill-fond il-kwistjoni.

L-attriċi ġiet assenjata l-fond in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tas-27 ta' Settembru 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Joe Cilia[3] u għalkemm l-attriċi mit-2 ta' Jannar 1998 sas-27 ta' Settembru 2005 kellha sehem ta' 1/8 mill-fond intier.

Il-fond in kwistjoni huwa mikri lil intimata b'kera ta' €56 fis-sena li awmentat għal €206.52 ai termini tal-Att X tal-2009.

Il-fond mhux fond dekontrollat.

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Muscat - Prova ta' Titolu fuq il-proprjeta`:

[2] Fol 58
[3] Dok A a fol 6

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat ma kompliex jinsisti fuq din l-eċċezzjoni stante li t-titolu tal-attur ġie ppruvat b'mod suffiċjenti.

It-tielet u l-ħames paragrafu tal-intimata Muscat - mhix il-leġittimu kontradittur.

Intqal mill-intimata Muscat li ċittadin privat ma jistax jinstab ħati li lleda l-jeddijiet fundamentali ta' xi ħadd, u li hija dejjem ottemperat ruħha mad-dispożizzjonijiet tal-liġi. L-intimata eċċepiet li ma kisret l-ebda dritt fundamentali u għalhekk ma tistax tiġi kkundannata tħallas xi danni.

Il-Qorti taqbel mal-inkwilina li, ladarba hi aġixxiet skont il-ligi, allura m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew teħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli.

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

Permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat qiegħed jallega li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma ġiex miksur peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta`. Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titlu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti. Hemm ġurisprudenza f'dan is-sens: ara per eżempju **Nazzareno Galea v Giuseppe Briffa**, 30.11.2001 Qorti Kostituzzjonali, li rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta` jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art.1 tal-Ewwel

Protokoll tal-Konvenjoni dwar it-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi inkwadrata 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 Generali** 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-utile dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta`. Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art. 37 beda jingħata interpretazzjoni 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' 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 Generali** 29.03.2019. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.

Il-ħdax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: ir-rikorrenti hija marbuta bid-deċiżjonijiet tal-predeċessuri tagħha:

L-intimat Avukat tal-Istat jkompli jeċċepixxi illi din il-kirja ġiet fis-seħħ bi qbil bejn l-ante-kawża tar-rikorrenti u tal-inkwilina u li għalkemm kellhom diversi opzjonijiet, għażlu li jikru l-fond. Madankollu, dan il-fatt waħdu ma jġibx awtomatikament miegħu r-rinunzja tad-drittijiet tiegħu fuq il-proprjeta' tiegħu. Jiġi sottolineat il-punt li meta daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi, is-sidien ta' proprjetajiet fl-istess qagħda tar-rikorrenti u l-awturi tiegħu sabu

ruħhom b'idejhom marbutin u l-unika "għażla" (jekk tista' ssejħilha hekk) li kellhom kienet li jissottomettu ruħhom għal-liġi. Madankollu, minħabba l-emendi tal-Kap 69, l-awturi tar-rikorrenti, u r-rikorrenti ma kellha ebda rimedju taħt il-liġi ordinarja li seta' jaġevolaha fid-drittijiet tagħha ta' sidt ħlief bl-intavolar ta' kawża quddiem Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali proprju sabiex tiġi attakata dik l-istess liġi, kif proprju qed isir illum.

L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali:

Permezz tar-raba' sas-seba' paragrafu tal-Avukat tal-Istat u d-disa' paragrafu sat-tnax-il paragrafu tal-intimat jeċċepixxu li l-liġi in kwistjoni hi valida għaliex hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Filwaqt li dan huwa minnu, il-liġi tibqa' soġġetta għall-prinċipju tal-proporzjonalita`. 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.

M'hemmx dubju li l-liġi de quo tissodisfa l-ewwel żewġ elementi. Mhux l-istess iżda jista' jingħad dwar it-tielet element.

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

Dak li qiegħda tintalab tistħarreġ il-Qorti f'din il-kawża huwa jekk l-operat tad-dispożizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, kif ukoll l-Ordinanza XVI tal-1944 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti humiex leżivi

tal-jeddijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, sabiex jekk jinstab li dan huwa l-każ, ikun hemm lok fejn il-Qorti takkordalha rimedju.

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

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

Għalhekk il-Protokoll jawtorizza ndħil fit-tgawdija tal-proprjeta` fl-interess pubbliku. Iżda safejn jista' jasal dan l-indħil? Fejn jitqiegħed is-sinjal l-aħmar? Il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku. Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv,[4] billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita` tal-indħil tal-Istat fil-liberta` tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji la tkun arbitrarja u l-anqas imprevedibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[5]

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed tirċievi mingħand l-inkwilina tammonta għal €206.52 fis-sena, liema ammont jista' jitqies li hu irriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-attur potenzjalment jistgħu jirċievu li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà.

Din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti f'dan ir-rigward. Kif inhu paċifikament stabbilit, il-proporzjon m'għandux ikun mal-valur tal-kirjiet fis-suq ħieles,

---

4 James & Others, Amato Gauci

5 Immobiliare Saffi v Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151; Attard & Zammit Cassar v Malta, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015

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

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet gia` viġenti imponew fuq l-attriċi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħha sas-sena 2021. F' din is-sena, il-qaghda nbidlet kif sejjer jigi spjegat 'il quddiem.

Diskriminazzjoni

Ir-rikorrenti tilmenta mill-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-Artiklu 1531C tal-Kodiċi Ċivili u l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta joħolqu distinzjoni, li hija tirreferi għaliha bħala 'diskriminazzjoni', bejn inkwilin ta' fond mifthema wara l-1 ta' Ġunju 1995 li ai termini tal-Att XXXI tal-1995 jistghu jitterminaw l-inkwilimat taghhom u jiżgumbraw lill-inkwilini mal-skadenza tat-terminu lokatizzju waqt li dawk li jirrisalu għal qabel dik id-data, huma ċirkostritti bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u hekk inħolqot diskriminazzjoni bejn fondi lokati qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u dawk lokati wara.

Ir-rikorrenti tgħid li din id-dispożizzjoni partikolari tal-liġi hija leżiva tal-Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, liema dispożizzjonijiet tal-liġi huma ntiżi biex iħarsu individwu minn trattament diskriminatorju.

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,**

assoċċjazzjoni 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.[6] Fi kwalunkwe każ il-fattispeċje tal-każ kif esposti mir-rikorrent ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda wieħed mir-raġunijiet ikkontemplati fl-Art. 14. Barra minn hekk, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (*in pari condizione*).[7] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid.[8] Kieku kien hekk, naslu għall-assurdita` li l-ebda liġi ma tkun tista' tiġi mibdula. Ir-rikorrent ġie ttrattat l-istess bħal sidien oħrajn li krew qabel il-1995.

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 tagħhom iżda ccitat partijiet oħra taghha, 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*

---

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

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

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

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 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'.

Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

L-Artiklu 45 (3) tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

"F'dan l-Artiklu, il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru ..."

Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti ma ġabet ebda prova li turi li xi individwu jew individwi f'pożizzjoni simili għal tagħha ġew trattati b'mod differenti u lanqas indikat xi motiv formanti l-bażi tal-allegata diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju l-proprjetarji kollha li jaqgħu fl-ambitu tal-Artiklu 1531C tal-Kapitolu 16 u li l-proprjetajiet tagħhom inkrew qabel id-data hemm stabbilita, ilkoll jinsabu fl-istess qagħda legali li qiegħda fiha r-rikorrenti, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod. Imkien ma ġie ppruvat li r-rikorrenti qed tiġi ttrattata b'mod differenti.

F'dan il-każ il-Qorti qieset li l-intenzjoni tal-leġiżlatur kienet li tiġi stabbilita *cut-off date* minn meta ġie stabbilit li ma kellhiex tibqa' tingħata l-istess protezzjoni fil-kirja lill-membri tal-familja tal-inkwilin, u mhux li tinħoloq diskriminazzjoni kontra persuni li kienu ilhom jirrisjedu fil-fond għal perijodu ta' żmien qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. L-imsemmija data ġiet stabbilita mil-leġiżlatur bħala d-data minn meta kellhom jidħlu fis-seħħ uħud mill-emendi proposti għal-liġijiet tal-kera, u għalhekk ma jirriżultax li kien hemm xi ksur tal-Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk il-Qorti ma ssib l-ebda ksur tal-Artiklu 45(3) tal-Kostituzzjoni.

Artiklu 34 Tal-Kostituzzjoni:

Dan l-Artikolu m'għandu l-ebda rilevanza għall-każ in kwistjoni għaliex jirrigwarda protezzjoni minn arrest jew detenzjoni arbitrarja.

Żgumbrament tal-intimata Muscat:

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

Dwar it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimata Muscat, il-Qorti tqis li r-rata ta' kera kummerċjali ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att (28 ta' Mejju 2021) id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera *de quo agitur* m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`.

Likwidazzjoni ta' kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond de quo huwa ta' €230,000. Il-kumpens mogħti jista' jiġi kkalkolat mis-sena 1987 u mhux qabel u dan għall-fatt li l-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem saret parti mill-liġi nostrali bis-saħħa tal-Att XIV tal-1987 sas-sena 2021 meta gie promulgat l-Att XXIV 2021. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sa 2021 tela' minn €1,179 fis-sena 1987 għal €6,199 fis-sena 2021.

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. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.[9] Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

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

> *"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%.***

[9] 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)

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 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:

".......l-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."[10]

Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti[11] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid 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."[12]

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 disa' u tletin elf Ewro (€39,000).

---

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

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €1,000.

Decide

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

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

(2) Tilqa' in parte l-ewwel talba billi tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kif ukoll tal-Ordinanza XVI tal-1944 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Ann Marie Muscat tal-fond 29, Flat 1, Triq Wenzu Dyer, Birgu, b'mod li kisru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) bejn is-sena 1987 u s-27 ta' Mejju 2021 iżda tiċħad il-parti tat-talba li jitlob l-iżgumbrament.

(3) Tilqa' it-tieni talba billi tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Ordinanza XVI tal-1944 u tal-Att X tal-2009 talli ma ġiex kreat bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina stante illi matul l-imsemmi perjodu ma kinux jirriflettu s-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni.

(4) Tilqa’ t-tielet talba billi tillikwida kumpens għad-danni kif batuti mir-rikorrent msemmi fis-somma ta’ €39,000 danni pekunjarji u €1,000 danni mhux pekunjarji.
(5) Tilqa’ r-raba’ talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess somma bl-imgħaxijiet legali tat-8% fis-sena mid-data ta’ din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA