- liġijiet tal-kera

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

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 10 ta' Mejju 2022

Rikors Nru. 185/2020 GM

Joseph Baldacchino (KI nru 0364053M)

vs

L-Avukat tal-Istat

u

Marcel Scicluna (KI nru 812357M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta' Joseph Baldacchino li permezz tiegħu wara li ppremetta illi:

Ir-rikorrent wiret dan il-fond mingħand martu Mary Therese sive Marthese Baldacchino, li mietet nhar il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Awwissu tas-sena elfejn u ħdax (2011), u dan a tenur ta' testment *unica charta* tat-18 ta' Ġunju 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Darmanin, kopja hawn annessa u mmarkata bħala 'DOK A'.

Ir-rikorrent deher fuq att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* ta' nhar il-21 ta' Awwissu 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Darmanin, hawn anness bħala 'DOK B', fejn hu ddikjara l-valur relattiv tal-proprjeta` akkwistat mill-wirt tad-decujus, inkluż il-fond de quo u ħallas t-taxxa relattiva li talvolta kienet dovuta.

Il-fond de quo jinsab mikri lill-intimat Scicluna u dan sa minn qabel l-emendi fil-Liġijiet tal-kera tal-1995.

Il-kera li l-intimat Scicluna qed iħallas huwa dak ta' mitejn u sittin ewro (EUR 260) fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn hekk u del resto aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fis-27 ta' Jannar 2020, l-intimat Scicluna ġie infurmat permezz ta' ittra uffiċjali nru 260/2020, kopja tagħha hawn annessa u mmarkata bħala 'DOK C', li l-esponent mhux ser jaċċetta l-kera iktar mingħand l-intimat Scicluna u li l-esponent lanqas mhu ser jestendi il-kirja tal-fond fejn qiegħed jirrisjedi l-istess l-intimat, jekk mhux bil-kera ta' seba' mija u ħamsin ewro (EUR 750) fix-xahar fost kondizzjonijiet oħra li setgħu jkunu miftehma bejn il-partijiet.

Illi l-intimat Scicluna ma laqax l-istima tal-esponent u minflok intavola rikors b'numru 37/20 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex dak il-Bord jiċħad it-talba tal-esponent għaż-żieda tal-kera u għat-tibdil tal-kondizzjonijiet tal-istess kirja.

Il-proveddimenti li jistabilixxu l-'fair rent' a tenur tar-'*Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance'* tal-1994, kif applikabbli għall-finijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-kera li talvolta sid jista' jitlob mingħand l-inkwilin kif stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jirriflettux il-kera ġusta kif rifless fis-suq ħieles.

Billi l-kera hija ffissata bil-liġijiet tal-kera imsemmija u ma' din ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem ogħlew, llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles. Għalhekk din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini.

Il-fond in kwistjoni fis-suq ħieles iġib kera ta' mill-inqas seba' mija u ħamsin ewro (EUR 750) fix-xahar;

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

In oltre l-esponent huwa marbut b'mod indefinit u nġust u lesiv tad-drittijiet fondamentali tiegħu b'kirja mal-intimat Scicluna, għaliex huwa jipprevedi bżonn li jkollu jbiegħ il-fond de quo, ossia ukoll anke jekk jkun hemm opportunita' li huwa jġib bejgħ favorevoli. Huwa għandu jkun liberu li jiddesponi minn ħwejġu mingħajr xkiel u mingħajr l-iżvantaġġ fis-suq li jseħħ meta fond ikun mikri b'mod indefinit.

Il-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll il-provvedimenti dwar il-kera, anke kif emendati, tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jippermettux lill-esponent it-tgawdija sħiħa libera tal-proprjeta' tiegħu kif fuq intqal u għar-raġunijiet mogħtija.

L-esponent għalhekk iħoss li fir-rigward tiegħu, minħabba l-fatti fuq esposti, hemm lesjoni tad-drittijiet tiegħu kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll tal-Ewwel Protokoll tal-Kovenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Kovenzjoni u dana kemm għaliex huma diskriminatorji fil-konfront tiegħu u għaliex l-esponent qed jiġi pprivat mingħajr ma jingħata kumpens ġust mit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu u ċioe' tal-fond fuq imsemmi, *flat 2, St John Flats, Triq Richard Taylor, Cospicua',* u għaliex qed jinżamm b'mod indefinit mid-dritt li jiddesponi minn ħwejġu b'mod liberu u tal-aktar vantaġġ għalih.

Talab lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319) u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni għar-raġunijiet fuq imsemmijin u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors kollox kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq premessi.

2. Tiddikjara senjatament li l-provvedimenti tal-artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta dwar il-kera in kwantu jimponu t-tiġdid tal-kirja kif ukoll għaliex jikkontrollaw il-livell ta' kera b'mod li din tkun kostretta li tinżamm iktar baxxa milli jippermetti s-suq ħieles qed jikkawża lesjoni tad-drittijiet tal-esponent fir-rigward tal-kirja tal-fond de quo fil-konfront tal-intimat li għalhekk m'għandux iktar issib protezzjoni tal-imsemmija liġijiet tal-kera, kif intqal.

3. Konsegwentament tagħti lill-esponent dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni, fosthom il-ħlas ta' kumpens lill-esponent mill-intimati jew min minnhom minħabba l-okkupazzjoni tal-fond "de quo" kif sanċit mill-liġijiet tal-kera 'l fuq imsemmija.

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

1. Ir-rikorrent jrid iġġib prova li huwa tassew suġġett għal kirja li hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu, l-allegazzjonijiet tar-rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda;

3. Ir-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma huwa sar sid tal-proprjeta' in kwistjoni u jekk jirriżulta illi r-rikorrent akkwista l-proprjeta' in kwistjoni meta l-kirja kienet diġa' fis-seħħ, l-esponent jeċepixxi illi r-rikorrent kien ben konxji tal-protezzjoni li jagħtu l-provedimenti tal-Kap. 69 lill-inkwilin u għalhekk ma kien hemm l-ebda intervent leġislattiv li ma kienx edott minnu r-rikorrent minn jeddu assoġġetta ruħu għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Safejn ir-rikorrent qiegħed jattakka t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, it-talbiet tar-rikorrent huma wkoll irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni *stante* illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għaldaqstant din il-Liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

5. Inoltre safejn ir-rikorrent qiegħed jattakka t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dan ma jistax jiġi mistħarreġ u dan peress illi skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

6. Fi kwalunkwe każ ir-rikorrent ma ġarrab l-ebda ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija ta' ġidu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid forżuz tal-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forżuz, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha tiegħu fuq il-ġid in kwistjoni;

7. Safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-Liġijiet li jidhrulu xierqa

biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Illi reċentament il-Qorti ta' Strasburgu fis-sentenza **Aquilina v. Malta** deċiża fid-9 ta' Ġunju 2020 (applikazzjoni numru: 40246/18) kkunsidrat illi:

"*The Court reiterates that 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 chargeable rent."*

Sewwasew fil-każ tagħna, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mill-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap. 69 għandu jitqies li jmur kontra l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

8. Fir-rigward tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti illi dak li qed jilmenta minnu r-rikorrent ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit minn dan l-artikolu;

9. Miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni kif ukoll għal dik tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa manifest li l-Liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrent, japplikaw indiskriminatament għal kull kirja. Għalhekk ir-rikorrent ma jistax jargumenta li ġie żvantaġġat meta mqabbla ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalu;

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

Rat ir-Risposta ta' Marcel Scicluna li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. Preliminarjament, l-intempestivita' tal-azzjoni attriċi in kwantu hemm pendenti bejn l-eċċepjent u r-rikorrent proċeduri dwar id-determinazzjoni tal-kera dovuta mill-eċċepjent lill-istess rikorrent għar-rigward tal-appartament Flat 2, St John Flats, Triq Richard Taylor, Cospicua, liema proċeduri fl-ismijiet **Marcel Scicluna vs Joseph Baldacchino** (Rik Nru. 37/20CG) għadhom pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u differiti għall-udjenza tat-8 ta' Ottubru 2020.

2. Preliminarjament ukoll, u mingħajr preġudizzju, din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319) billi r-rikorrenti għandhom rimedji ordinarji disponibbli skond il-liġi, li effettivament prosegwew kontra l-eċċepjent.

3. Preliminarjament u mingħajr preġudizzju wkoll, l-eċċepjent mhux leġittimu kuntradittur biex iwieġeb għall-ewwel u t-tielet talbiet tar-rikorrent fil-kawża preżenti, u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju fir-rigward tal-istess talbiet, billi min-natura tagħhom, l-istess talbiet jistgħu jingiebu biss kontra l-Gvern jew enti pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

4. Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju, il-karenza ta' interess ġuridiku tar-rikorrent fit-talbiet proposti minnu, in kwantu diretti kontra l-eċċepjent, u jirrigwardjaw il-kiri lilu qabel illum tal-appartament imsemmi f'Bormla.

Kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrent, l-awtriċi tar-rikorrent dejjem aċċettat mingħand l-eċċepjent il-ħlas tal-kera offrut fl-ammonti stipulati fil-liġijiet viġenti minn żmien għal żmien, u dan sa riċentement, mingħajr riżerva jew oppożizzjoni.

5. Fil-mertu, u f'kull każ, in kwantu applikati għall-eċċepjent f'dan il-każ, mhux minnu li r-restrizzjonijiet ta' protezzjoni soċjali fil-liġijiet applikabbli mhumiex meħtieġa jew ġustifikabbli, jew li b'xi mod joħolqu żbilanċ mhux proporzjonat jew mhux ġustifikat, jew altrimenti ksur ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrent, u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża.

6. Mingħajr preġudizzju, in kwantu diretta kontra l-eċċepjent, kwalunkwe pretensjoni tar-rikorrent li sofra jew qed isofri ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu hija bla fondament fil-fatt u fid-dritt, għaliex l-eċċepjent dejjem wettaq l-obbliġi kuntrattwali u legali kollha imposti fuqu bil-liġi.

7. Mingħajr preġudizzju wkoll, u f'kull każ, kwantu għat-tieni talba tar-rikorrenti, ma teżisti ebda raġuni legali jew fattwali għalxiex din il-Qorti, fl-eżerċizzju tal-poteri mogħtija lilha, għandha tiddikjara li l-eċċepjent ma jistax jibqa' jgawdi d-drittijiet mogħtija lilu bħala inkwilin tal-fond mertu tal-kawża skond il-liġijiet viġenti.

8. Għar-raġunijiet fuq esposti u dawk ir-raġunijiet l-oħra li ser jinġiebu waqt is-smigħ tal-kawża, it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

Rat li b'verbal tagħha tas-17 ta' Novembru 2020 ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-kawża fl-ismijiet 'Marcel Scicluna vs Joseph Baldacchino (Rik nru 38/20CG (Bord tal-Kera).[1]

Rat li b'verbal tagħha tas-26 ta' April 2021, ordnat li jiġi ppreżentat kopja tar-rapport magħmul mill-Perit Joseph Grech rigward appartament fl-istess blokka, identiku għal dak mertu ta' din il-kawża.[2]

Rat ir-rapport tal-Perit Joseph Grech ippreżentat fil-11 ta' Mejju 2021.[3]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, tal-Avukat tal-Istat u tal-intimat Scicluna.

Rat li r-rikorrent biegħ il-fond *de quo* lill-inkwilin intimat b'kuntratt tat-2 ta' Marzu 2022.[4]

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

[1] Fol 29

[2] Fol 32
[3] Fol 34
[4] Fol 57

Ir-rikorrent wiret il-fond Flat 2, St Johns Flats, Triq Richard Taylor, Cospicua mingħand martu permezz ta' testament *unica charta* tat-18 ta' Ġunju 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Darmanin[5] u li ġiet nieqsa fil-25 ta' Awwissu 2011.

Dan il-fond ilu mikri lill-intimat Scicluna sa minn qabel l-emendi fil-liġijiet tal-kera tal-1995 u dan għall-kera ta' €260 fis-sena. Waqt il-mori tal-kawża, l-intimat Baldacchino akkwista l-fond in kwistjoni mingħand l-attur permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tat-2 ta' Marzu 2022 fl-atti tan-Nutar Henri Darmanin.[6]

Eċċezzjonijiet

l-Ewwel parti tat-Tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: ir-rikorrent ma jistax jilmenta minn perjodu qabel ma sar sid tal-propjeta' in kwistjoni.

F'kawzi ta' lmenti ta' natura kostituzzjonali dwar ċaħda mit-tgawdija tal-proprjeta' ta' individwu mingħajr kumpens xieraq għat-teħid tal-istess proprjeta', xi drabi titqajjem l-eċċezzjoni dwar jekk ir-rikorrent jistax jilmenta dwar din iċ-ċaħda għall-perjodu qabel ma huwa sar sid tal-fond in kwistjoni b'titlu ta' werriet universali inkella jekk kumpens ta' din ix-xorta jistax jingħata biss mid-data ta' meta sar sid. Dwar din l-eċċezzjoni, m'hemmx ġurisprudenza konsolidata billi dawn il-Qrati ħadu pożizzjonijiet differenti.

Fil-maġġor parti tal-istanzi li fihom tqajmet din l-eċċezzjoni partikolari, din il-Qorti tat kumpens mid-data li fiha r-rikorrent wiret il-proprjeta` għaliex kienet tal-ħsieb illi l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu jista` jigi kkunsidrat minn dik id-data u mhux qabel, kif ukoll għaliex fil-perjodu preċedenti ma

[5] Ara dikjarazzjoni causa mortis a fol 7 et seq.
[6] Fol 57

kellhom l-ebda possedimenti.[7] Min-naħa l-oħra, kien hemm istanzi oħrajn fejn din il-Qorti tat kumpens minn żmien l-antekawża tal-ilmentaturi.[8]

Ukoll f'dawk l-istanzi meta ma tqajmitx din l-eċċezzjoni, din il-Qorti ddeċidiet f'xi każijiet li tagħti kumpens minn meta r-rikorrenti saru sidien tal-proprjeta'[9] filwaqt li drabi oħrajn iddeċidew illi għadu jingħata kumpens minn żmien l-antekawża tal-ilmentaturi.[10]

Xi sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali kkonfermaw l-għoti tal-kumpens minn żmien l-antekawża tal-ilmentaturi. F'sentenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, ġie deċiż li għandu jgħodd ukoll il-perjodu li fih il-proprjeta` kienet tappartjeni lill-ante-kawża tal-ilmentaturi għar-raġuni li kienu werrieta tiegħu.[11]

Skont il-liġi ċivili, id-drittijiet u l-obbligi huma akkwistati jew maħluqa permezz ta' att jew ġrajja, bħax-xiri, wirt, kuntratt, jew incident tat-traffiku. Dawn id-drittijiet jistgħu wkoll jiġu ttrasferiti jew meqruda permezz ta' atti jew ġrajjiet oħrajn.

> "***But human rights are distinguished from other rights by two principal features. First, they are not acquired, nor can they be transferred, disposed of or extinguished, by any act or event: according to the classical theory, now reflected in the international standards, they 'inhere' universally in all human beings, throughout their lives, in virtue of their humanity alone, and they are 'inalienable'.***[12] *Secondly, their primary correlative duties fall on States and their public authorities, not on other individuals.*"[13]

[7] Vide fost oħrajn Gollcher Erika et v Avukat tal-Istat et – 22.06.2021FD, Galea Angela et vs Avukat tal-Istat – 03.06.2021FD, Buttigieg John Mary et vs Avukat tal-Istat – 27.05.2021FD, Dr Iana Said et v Avukat Ġenerali et – 30.10.2019MC; ilkoll ta' din il-Qorti (sede Kostituzzjonali).

[8] Vide fost oħrajn Attard Sottile Wilhelmina v Avukat tal-Istat et – 06.06.2021 LM, Emanuel Buhagiar v Avukat tal-Istat – 20.05.2021 TA, Falzon Sergio et v Farrugia Alfred et – 30.01.2018 LSO, Galea Simone et v Avukat Ġenerali – 30.06.2020 JZM, Farrugia Margaret v Avukat tal-Istat -04.11.2020 LM - ilkoll ta' din il-Qorti (sede Kostituzzjonali).

[9] Vide Camenzuli George et v Avukat tal-Istat et – 15.07.2021RM, Farrugia Paul v Avukat tal-Istat et -30.06.2021RM, Dottor Mifsud Mario v Avukat tal-Istat et – 22.09.2021LM, Pintley Maria v Avukat tal-Istat et – 16.06.2021LM

[10] Vide Laspina Joseph et v Avukat tal-Istat et – 16.09.2020TA, Dr Debono Edward noe v Avukat Ġenerali et – 30.01.2020JRM, Attard George Olaf v Avukat Ġenerali et – 21.11.2019FD

[11] Carmel Sammut v. Maria Stella Dimech 26.05.2021.

[12] Enfasi miżjuda mill-Qorti.

[13] Paul Sieghard, The International Law of Human Rights (1983) paġna 17.

Fid-dritt ċivili:

"La morte estingue la capacita` guridica della persona ed estingue i diritti ad essa inerenti cioe` i diritti personali. La morte della persona non estingue invece, di massima, i suoi diritti patrimoniali, e ne impone piuttosto la trasmissione ad altri".[14]
"La successione non si estende a tutti i diritti del defunto…
"Con la morte del titolare si estinguono, e quindi non si trasmettono, tutti i diritti personalissimi, quali i rapporti di ordine familiare, e alcuni diritti patrimoniali inerenti alla persona, come il diritto e l'obbligo degli alimenti, l'usufrutto, l'uso e l'abitazione… si trasmettono invece gli altri diritti, reali e di obbligazione; questi ultimi, sia nel lato attivo, sia nel lato passivo: con l'accettazione dell'eredita` passano ugualmente nell'erede i crediti e i debiti".[15]
*"**Non sono trasferibili i rapporti di natura personale**, come il mandato… il rapporto di lavoro, i crediti alimentari o conseguenti a separazione personale o divorzio… non sono trasferibili neppure i rapporti e gli stati personali e familiari riferibili al de cuius e i diritti della personalita`.*
*"I **rapporti di natura pubblica** sono in linea di massima intrasmissibili mortis causa, con l'eccezione di rapporto di natura tributaria e fiscale…"*[16]

Biex wieħed jinvoka l-makkinarju tal-ġustizzja biex jiddefendi d-drittijiet fundamentali tiegħu, jinħtieġ li jkollu status ta' vittma. Issa ordinament nazzjonali jista' jkollu kunċett differenti ta' x'inhu vittma minn dak per eżempju, tal-Qorti ta' Strasburgu. Il-kunċett jista' jkun jixxiebaħ, iżda mhux bilfors ikun identiku.

Il-Kostituzzjoni tagħna ma tagħtix definizzjoni ta' x'inhu vittma. Għalhekk din il-Qorti ma ssib xejn xi jxekkilha, anzi ssib li hu rakkomandabbli, li ssegwi l-kriterji li evolviet il-Qorti ta' Strasburgu.

"The requirement of 'victim' implies that the violation of the Convention must have affected the applicant in some way. According to the Court's well-established case-law 'the word victim in Article 34 refers to the person directly affected by the act or omission at issue".[17]

"A dead person cannot file an application even through a legally authorized representative. Exceptionally, the Court will allow the next of kin of persons who have

[14]C Massimo Bianca, Diritto Civile, 2.2 le Successioni, paġna 2
[15]Alberto Trabucchi, Isitituzioni di Diritto Civile 48th ed., (2017) paġna 529
[16]Giuseppe Chine e Andrea Zoppini, Manuale di Diritto Civile, 2a edizione (2011) paġna 271
[17]ara s-sentenzi ċċitati minn Pieter van Dijk et. Fit-Theory and Practice of the European Convention on Human Rights 5th ed. (2018) paġna 53

died in certain circumstances… under Article 2… Whether the applicant is the legal heir of the deceased person is without relevance… for a family member to be a victim of a disappearance, there must be special factors that give the suffering of the applicant a dimension and character distinct from the emotional distress which may be regarded as inevitable caused to relatives of a victim of a serious human rights violation. These will include the closeness of the relationship…

"The death of an applicant during the proceedings before the Court is treated differently to a case in which the applicant is dead before the filing of the application at the Court… in Article 6 cases, the Court has acknowledged the legitimate interest of the heirs in pursuing the application or on the basis of the direct effect on the applicant's patrimonial rights"[18].

Jidher għalhekk illi l-Qorti ta' Strasburgu ma tqisx li d-drittijiet fundamentali jistgħu jintirtu. Il-Qorti evolviet il-kunċett ta' vittma indiretta li tista' tkun qarib li jiġi effettwat huwa wkoll mil-leżjoni tad-drittijiet tal-mejjet. Iżda dan **bħala vittma hu nnifsu** u **mhux bħala werriet tal-vittma**. Anzi, jekk ikunx werriet jew le huwa irrilevanti. Il-Qorti ammettiet ċerti eċċezzjonijiet għal din ir-regola bħal meta l-mejjet ikun diga' beda l-proċeduri (u f'ċerti sitwazzjonijiet biss; mhux dejjem). Dawn iżda jibqgħu dejjem eċċezzjonijiet.

Għalhekk, fil-fehma ta' din il-Qorti, id-drittijiet fundamentali ma jiġux trasmessi permezz tas-suċċessjoni *causa mortis*, għal dawn ir-raġunijiet:

(1) Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu.

(2) Id-drittijiet umani ma jappartjenux għad-dritt ċivili jew privat.

(3) Huma bla ebda dubju drittijiet *"personalissimi"* li lanqas fid-dritt privat ma huma trasmissibbli *causa mortis.*

Għalhekk il-perjodu rilevanti għall-fini tal-ilment tar-rikorrenti huwa minn meta ġiet nieqsa martu f'Awwissu 2011. Dan sas-27 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV.2021. Kif sejjer jiġi spjegat iktar 'l isfel, dan l-Att ġab bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

---

[18]Micallef v Malta (2009); Ressegatti v Switzerland 13.07.2006

It-tieni parti tat-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: ir-rikorrenti akkwista l-propjeta' meta kien ben konxju tal-protezzjoni mogħtija mill-liġi.

Ir-rikorrent ma xtarax il-propjeta' in kwistjoni iżda ġiet għandu permezz ta' wirt mingħand martu. Għalhekk din il-Qorti mhix se tieħu konjizzjoni ta' din il-parti tal-eċċezzjoni.

L-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Scicluna: intempestivita` tal-azzjoni attriċi u disponibilita` ta' rimedju ordinarju.

L-intimat Avukat tal-Istat jissottometti li r-rikorrenti kellu rimedju disponibbli taħt il-liġi ordinarja (Art. 1531Ċ tal-Kap 16 u Art. 4A tal-Kap 69) li jiffakoltizzaw li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni kif fil-fatt għamel użu minnhom u pproċeda b'kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Dawn l-Artikli ġew miżjudin permezz tal-Att XXVII.2018 u permezz tal-Att XXIV tal-2021. Tabilħaqq tajjeb jew ħażin dawn l-artikli jippruvaw joħolqu bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja. Il-konvenut jeċċepixxi li r-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex huma jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tqis li jkun ta' siwi li tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Grech et v. It-Tabib Prinċipali tal-Gvern (Saħħa Pubblika) et**[19], fejn ġew stabbiliti s-segwenti prinċipji:

> "Illi kif ingħad għadd ta' drabi, l-eżistenza ta' rimedju ieħor lill-parti li tressaq azzjoni ta' allegat ksur ta' jedd fondamentali taħt il-Kostituzzjoni jew taħt il-Konvenzjoni għandha tirriżulta lill-Qorti bħala stat ta' fatt attwali u oġġettiv, u d-diskrezzjoni li tista' twettaq il-Qorti biex ma teżerċitax is-setgħat tagħha 'jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel' minħabba l-eżistenza ta' rimedju ieħor hija deċiżjoni fuq tali stat ta' fatt. Kemm hu hekk, huwa biss meta jew jekk jirriżulta lill-Qorti bħala fatt li (kien) jeżisti rimedju ieħor effettiv lir-rikorrent li l-Qorti tista' tiddelibera jekk għandhiex twarrab milli teżerċita s-setgħat tagħha li tisma' l-ilment imressaq quddiemha. F'każ li ma jirriżultax li kien hemm rimedju ieħor xieraq, il-Qorti trid tieħu konjizzjoni tal-ilment, u f'każ li kien hemm rimedju ieħor, il-Qorti xorta waħda jibqagħlha s-setgħa li tiddeċiedi li ma ċċedix l-eżerċizzju tas-setgħa tagħha."
> "Illi ma jrid bl-ebda mod jintesa li d-diskrezzjoni li l-Qorti għandha f'dan ir-rigward trid titwettaq b'mod korrett u mmirata lejn l-iskop li lleġislatur ried li jilħaq biha: jiġifieri, li filwaqt li ma jitħallewx li jsiru kawżi kostituzzjonali bla bżonn, min-naħa l-oħra ma jiġrix li, minħabba tħaddim 'liberali' tad-diskrezzjoni, persuna tinżamm milli tmexxi 'l quddiem azzjoni bħal din meta jkun jidher li l-każ huwa wieħed serju li jimplika t-telf jew tnaqqir ta' jedd fondamentali għal dik il-persuna (enfasi tal-Qorti). Kif ingħad b'għaqal f'dan ir-rigward, din iddiskrezzjoni għandha dejjem tiġi użata fl-aħjar interess tal-amministrazzjoni tal-ġustizzja biex, min-naħa l-waħda, il-Qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jsibux ma' wiċċhom kawżi li messhom jew setgħu tressqu quddiem Qrati oħrajn kompetenti jew li dwarhom messhom jew setgħu jfittxu rimedji oħrajn effettivi, u biex, min-naħa l-oħra, persuna ma tiġix imċaħħda mir-rimedji li għandha jedd tfittex taħt il-Kostituzzjoni jew taħt il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta lil min ġenwinament ifittex rimedju kostituzzjonali."[20]

Ċertament li jekk il-ħsieb tal-intimat kien li dawn l-ilmenti setgħu jiġu indirizzati mill-Bord li Jirregola l-Kera, dan mhuwiex korrett, partikolarment minħabba li l-Bord għandu funzjonijiet u poteri speċifiċi fir-rigward tal-ordnijiet li jista' jagħti, speċjalment fejn is-sidien jagħmlu talba għall-awment tal-kera jew għar-ripreża tal-fond tagħhom. F'dan il-każ ir-rikorrenti qed jilmenta li bil-liġijiet viġenti, il-kera li huwa seta' jitlob mingħand l-intimat qatt ma setgħet tkun waħda li tikkompara mal-prezzijiet tal-kera fis-suq ħieles, u lanqas ma seta' jitlob li dan il-fond jintradd lura lilu għajr f'dawk is-sitwazzjonijiet speċifiċi kkontemplati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre

[19] P.A.(JRM)15.04.2014
[20] Kost. 31.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet Mediterranean Film Studios Limited v Korporazzjoni għall-Iżvilupp ta' Malta et.

f'deċiżjoni fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et v Avukat Ġenerali** et, il-Qorti kienet osservat li l-Bord tal-Kera hu marbut li jiffissa l-kera skont il-liġi, liema kera hija baxxa meta komparata mal-kera fis-suq u li r-ripreża tal-fond mikri kienet remota.

Dawn l-eċċezzjonijiet għalhekk sejrin jiġu miċħuda, limitatament għas-sitwazzjoni qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV.2021.

It-tielet u s-sitt paragrafu tal-intimat Scicluna - mhux il-leġittimu kontradittur u ma tistax tiġi attribwita ħtija lilu ġialalarba ottempera ruħu mal-liġijiet viġenti.

L-intimat Scicluna eċċepixxa li ma kiser l-ebda dritt fundamentali u għalhekk ma jistax ikun leġittimu kuntradittur. Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. B'danakollu, huwa xorta waħda huwa leġittimu kontradittur. Dan peress illi llum il-ġurnata l-leġittimu kontradittur f'kawża "kostituzzjonali" mhux ristrett għal dak li allegatament ikun ikkommetta ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem. Jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntradditturi f'azzjonijiet kostituzzjonali, prinċipalment:

(a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għemil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna.

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

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

(d) ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, fi żmien iktar riċenti, bdew jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwistjoni.[21] Il-Qorti Kostituzzjonali[22] qalet li "dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u **ma jistgħux jitqiesu illi jeskludu kategoriji oħra**." Proprju f`każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in diżamina, il-Qorti Kostituzzjonali[23] irriteniet hekk:

> "Biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti".[24]

Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel ma' dawn l-eċċezzjonijiet tal-inkwilin li, ġaladarba hu aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew jeħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli; mill-banda l-oħra, dawn il-proċeduri bilfors jaffettwaw lill-intimat billi hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tigi attakkata. L-inkwilin tal-fond in kwistjoni għandu nteress ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jista' jolqtu direttament.[25] Għal din ir-raguni l-intimat għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimu kuntradittur. Dan minkejja li f'dan il-każ mhux qed jintalab l-iżgumbrment tiegħu f'dawn il-proċeduri.

---

[21] Michael Muscat v Benny Dingli Prim'Awla 30.11.2006
[22] Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et. 29 ta` Mejju 2015
[23] ad eżempju fil-każ fl-ismijiet Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et (22 ta` Frar 2013)
[24] hawhekk il-Qorti ċċitat li jikkompeti (App.Ċiv Joseph Borg v Francis Vassallo [2000] Vol.LXXXIVII.42;App. C. Zahra Dedomenico v Zahra Dedomenico 15.01.1992)
[25] Evelyn Montebello et v Avukat Ġenerali et, Kost 13/07/2018; Sam Bradshaw et v Avukat Ġenerali et, Kost 06/02/2015 u Raymond Cassar Torreggiani v Avukat Ġenerali, Kost 22/02/2013); Margaret Psaila v Avukat Ġenerali 27.06.2019 Qorti Civili Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali per Onor Imħallef (Issa Prim Imħallef) Mark Chetcuti

Applikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni

Sewwa jeċepixxi l-Avukat tal-Istat 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-egħmil 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 **Martinelli v Avukat Generali**[26] 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."

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

Permezz tal-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-

[26] Lilian Martinelli v Avukat Generali 23.11.2020

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

L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali:

L-Avukat tal-Istat u l-ħames paragrafu tal-intimat Scicluna 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 tliet

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 l-Att X tal-2009 u l-liġijiet viġenti, humiex leżivi tal-jeddijiet tar-rikorrenti kif protetti, 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,[27] billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-

[27] James & Others, Amato Gauci

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.[28]

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed jirċievi mingħand l-inkwilin tammonta għal €260 fis-sena, liema ammont jista' jitqies li hu irriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-attur potenzjalment jista' jirċievi 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, 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 viġenti imponew fuq l-attur piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tiegħu.

Ir-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

[28] 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

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 id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera *de quo agitur* m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`.

Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja:

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.[29] 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).[30] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid[31]. 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-199

[29] Ara Abdullażiż, Cabales and Balkandali 28.05.1985 iċċitata f'Angelo Xuereb v Kummissarju tal-Pulizija Qorti Kostituzzjonali 17.02.1999
[30] Av. Dr. Louis Galea v Il-Kummissarju tal-Pulizija 22.01.1990 Qorti Kostituzzjonali
[31] Amato Gauci v Malta 15.12.2012 u s-sentenzi ta' Strasburgu ivi ċċitati

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 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 he 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'.

Likwidazzjoni ta' kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond de quo huwa ta' €145,000. Kif diġa` intqal minn din l-Onorabbli Qorti, il-kumpens jista' jingħata mid-data li fiha r-rikorrenti wiret l-proprjeta` għaliex kienet tal-ħsieb illi l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu jista` jigi kkunsidrat minn dik id-data u mhux qabel u dan sas-sena 2021 meta ġie promulgat l-Att l-Att XXIV.2021. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 2011 sa 2021 tela' minn €1,200 fis-sena 2011 għal €5,000 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.[32] Minn din il-qagħda, il-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*

[32] 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)

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 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."[33]

Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti[34] 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 għal perjodu twil:

[33] 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

[34] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA - JZM

"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."[35]

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 erbatax-il elf Ewro (€14,000).

Id-dannu morali li ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak li ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €500.

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 u t-tieni talba billi tiddikjara li bil-provvedimenti tal-artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kienu qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319) u dan bejn is-sena 2011 u l-promulgazzjoni tal-Att XXIV.2021.

[35] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – QK

(3) Tilqa' it-tielet talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas il-kumpens dovut fis-somma ta' €14,000 f'danni pekunjarji u €500 f'danni mhux pekunarji riżultanti minħabba l-istess leżjonijiet sofferti mir-rikorrenti 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