- liġijiet tal-kera

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

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 17 ta' Mejju 2022

Rikors Nru. 162/2021 GM

Godwin Zammit (ID 657551M)

vs

L-Avukat tal-Istat

u

Joseph Attard (ID. 770252M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Godwin Zammit li permezz tiegħu wara li ppremetta illi :

> L-esponenti huwa s-sid tal-fond 79, ġia 37, Triq Ġiovanni Barbara, Ħamrun, liema fond huwa jikri lill-intimat Joseph Attard versu l-kera ta' €209 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem.
>
> L-esponenti kien akkwista dan il-fond permezz ta' kuntratt tat-8 ta' April 1974 fl-Atti tan-Nutar Francis Micallef, li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mamrkata Dok A.

Fuq dan il-fond qatt ma nħarġet ordni ta’ rekwisizzjoni u dan kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Il-kera li l-intimat qiegħed iħallas hija miżera u irriżorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-proprjeta` fuq is-suq. Illi l-esponenti huwa pprojbit ai termini tal-artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta milli jirriprendu lura l-pussess tal-fond kif ukoll milli jibda jirċievi kera ġusta, xierqa u tal-anqas tirrispekkja l-valur tal-proprjeta`.

Anki bl-emendi magħmula fil-liġi bl-Att X tal-2009 senjatament ai termini 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, u għalhekk anki il-kirja kif awmentata bl-emendi hija irriżorja u mimima u ma tirrispekjax il-valur lokatizzju tal-fond.

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

Dan ifisser illi r-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa’ hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009.

Billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, illum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond jista’ iġib f’suq ħieles, b’konsegwenza illi tali diskrepanza tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bżonn soċjali li għalih ġiet kreata l-liġi.

Għalkemm xi snin ilu daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġi speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta’ proprjeta’, din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lill-esponenti peress li għada teżisti diskrepanza u għalhekk *an unfair and excessive burden* bejn id-dritt tal-istat li jilleġiżla għall-bżonnijiet soċjali u d-drittijiet proprjetarji tas-sidien li qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija ta’ ħwejjiġhom.

Għalkemm il-perjodu oriġinali tal-kirja kien biss għal sena, din l-istess kirja baqgħet tiġġedded kull sena u r-rikorrenti m’għandu l-ebda dritt li jirrifjuta li jġedded din il-kirja u wisq anqas m’għandu dritt illi jitlob żieda xierqa fil-kera li qiegħda titħallas ġaladarba dan huwa pprojbit bl-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, liema preġudizzju huma għadhom issofru minkejja l-emendi tal-Att X tal-2009.

B’dan il-mod, ir-rikorrenti qiegħed jiġi imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu mingħajr ma qed jingħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera li jitħallsu bl-ebda mod ma huwa qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Il-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti tammonta għal leżjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni skont l-Artikolu 37 u l-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Protokoll 1.

Ir-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum jew jieħdu l-pussess lura tal-fond ai termini tal-Artikoli 3 u 4 Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li kkumparat mal-valur lokatizzju fuq is-suq huwa ammont irriżorju.

Dan kollu ġja 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 applikazzjonu nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 kif ukoll aktar riċentament fil-kawża Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fit-8 ta' Mejju 2019.

Ir-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita` kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.

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 jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).

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

Il-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 3 u 4, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-esponenti ġaladarba jċaħħad lill-esponenti mit-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu u jikkreja sproporzjon u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif ukoll l-applikazzjoni tal-Kap 69 hija diskriminatorja kontra l-esponenti ġaladarba bl-amendi bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 ġiet diskrepanza enormi f'dawk li huma d-drittijiet tas-sid għall-kirjiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u wara, u dan bi skur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, 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.

Il-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjeta' tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizzju meta ż-żmien patwit tal-kirja tiġi fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied, ħaġa reża impossibbli bl-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta f'kirjiet li daħlu fis-seħħ qabel l-emendi.

Għalhekk l-esponenti jħossu li fir-rigward tagħhom qed jiġi miksur l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed jiġu privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens ġust għal dan.

Talab lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż imma mhux limitat għall-Artikoli 3 u 4 ta' l-istess Kap u bl-opra tal-Liġijiet viġenti li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Joseph Attard tal-fond 79, ġia 37, Triq Ġiovanni Barbara, Ħamrun u li qegħdin iċaħħdu lill-esponenti milli jirċievu kirja ġusta, wasslu u/jew qegħdin iwasslu għall-vjolazjoni d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 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 45 tal-Kostituzzjoni.

ii. Tordna u Tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż li jiġi dikjarat illi l-intimat ma jistax jiqba jużufruwixxi mill-protezzjoni tal-liġi kif ukoll billi tordna l-iżgumbrament tal-intimat Joseph Attard mill-fond de quo.

iii. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazjoni minnhom sofferta ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

v. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

1. Sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrent irid iġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fuq il-proprjeta' mertu ta` din il-kawża u **jrid jġib prova tal-ftehim tal-kirja** tal-fond bl-indirizz ta' 79, ġia 37, Triq Ġiovanni Barbara, Ħamrun. Di piu', ir-

rikorrent għandu wkoll jindika **id-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja u jrid iġib prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Magħdud mal-premess, jingħad ukoll illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma hu kellu titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment.

3. L-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti;

4. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-Artikolu47(9) tal-Kostituzzjoni**, "**<u>Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962</u>** jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…";

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

6. Safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 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 wiesgħa 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'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

7. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistax jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing,* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

8. Inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi 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-rikorrent u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli

Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

9. Jekk ir-rikorrent qed jilmenta li qed jiġi ppreġudikat 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-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupant. 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-okkupant;

10. Minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-Kapitolu 69, il-Qorti Ewropea u Qorti Maltija ta' sede Kostituzzjonali setgħu waslu għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.*"[1]

11. 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 u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

12. Rigward l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrent. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni Ewropea għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma <u>s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew status ieħor</u>. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

13. Sabiex ir-rikorrent jista' jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu *ai termini* tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, hu jrid jipprova wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *like with like*, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

14. L-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrent ma ġietx inkwadrata taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid ta' bilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Appuntu fil-

[1]Amato Gauci v Malta paragrafu 55

kwistjoni kostituzzjonali li għandna quddiemna, ir-rikorrent ma rabatx l-allegat ilment tiegħu ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni viz, razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tiegħu;

15. Inoltre, fir-rigward tat-tielet, ir-raba' u l-ħames talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrent ma jistax jitlob kumpens u danni ai termini tal-artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mil-liġi Maltija;

16. 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 odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;

17. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-Risposta ta' Joseph Attard li permezz tagħha eċċepixxa :

1. Fl-ewwel lok, l-esponenti ma huwiex u qatt ma jista' jkun responsabbli għal kwalunkwe nuqqas li din l-Onorabbli Qorti tista' ssib fil-leġislamenti li saru tul ż-żmien, u allura, kwalunkwe rimedji mogħtija ma għandhomx ikunu tali li jmorru kontra l-esponenti;

2 Fit-tieni lok, u mingħajr pregudizzju għas-suespost, kwalunkwe rimedju li tista' tagħti din l-Onorabbli Qorti ma jistax ikun dak tal-iżgumbrament mill-fond lokat, anke fuq l-iskorta tas-sentenzi tal-qrati tagħna dwar dan;

3 Fit-tielet lok, u mingħair preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe deċiżjoni li jogħġobha tagħti din l-Onotabbli Qorti, jeħtieġ dejjem tassigura illi jittieħed kont tan-nuqqas ta' responsabbilta` tal-esponenti għal-lanjanzi mressqa mir-rikorrenti, hekk kif ukoll billi jinżamm il-proporzjon neċessarju illi jieħu qies tal-mezzi limtati tal-esponenti, u tal-leżjoni illi tali deċiżjoni tista' ġġib fil-konfront tiegħu.

Rat li b'verbal tagħha tat-18 ta' Mejju 2021 ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jistabilixxi l-valur lokatizzju tal-fond de quo għall-perjodu bejn is-sena 1987 sal-preżentata tar-rikors b'intervalli ta' ħames snin.[2]

[2] Fol 29

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ppreżentat fit-8 ta' Ġunju 2021.[3]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat

Ir-rikorrenti akkwista l-fond 79 ġia 37, Triq Giovanni Barbara, Ħamrun, permezz ta' kuntratt datat 8 ta' April 1974 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef.[4] Ir-rikorrenti jgħid illi meta akkwista l-fond dan kien ġia soġġett għall-kirja li għadha viġenti sal-lum. Illum il-ġurnata, l-fond huwa mikri lill-intimat, wara li ġew nieqsa l-ġenituri tiegħu, b'kera ta' €209 fis-sena.

L-imsemmi fond mhux dekontrollat.[5]

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: - Prova ta' Titolu fuq il-proprjeta': Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat aċċetta illi t-titolu tal-attur ġie pruvat b'mod suffiċjenti.

L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Attard: ma tistax tiġi attribwita ħtija lilu ġalalarba huwa l-Istat li jassigura li ma jinkisrux d-drittijiet fundamentali tal-bniedem:

Din il-Qorti taqbel mal-eċċezzjonijiet tal-inkwilin li, m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew jeħel xi spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli.

[3] Fol 42
[4] Fol 7
[5] Dok GZ1 a fol 24

It-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: ir-rikorrenti ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma hu sar sid.

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 nkella jekk kumpens ta' din ix-xorta jistax jingħata biss mid-data ta' meta sar sid. F'dan il-każ l-attur mhuwiex werriet u lanqas qed jilmenta dwar perjodi ta' qabel ma hu sar sid tal-propjeta' in kwistjoni. L-attur sar sid il-propjeta' fis-sena 1974. Kif diġa` ntqal drabi oħra, 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 mil-liġi nostrali bis-saħħa tal-Att XIV tal-1987 sas-sena 2018 meta gie promulgat l-Att XXVII tal-2018.

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-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta` li sseħħ fil-kuntest ta' kirja (Art.37(2)(f)). Billi l-Kap 69 jitratta l-kirjiet, jaqa' taħt din l-eżenzjoni.

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

Barra minn hekk, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza riċentissima **Martinelli v Avukat Ġenerali**[6] 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."

B'danakollu, għalkemm il-liġi in kwistjoni tiskappa d-dominju tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni, xorta waħda taqa' taħt l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, introdotta permezz tal-Kapitlu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, li ma jipprovdi l-ebda eżenzjoni mill-applikazzjoni tal-istess Konvenzjoni, għajr permezz tad-Dikjarazzjoni u Riżervi li jinstabu riprodotti fit-Tieni Skeda tal-istess Kap. L-ebda waħda minnhom m'għandha x'taqsam mad-dritt tat-tgawdija tal-proprjeta` mertu ta' din il-kawża.

L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali:

Permezz tas-sitta, s-seba' u l-għaxar paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Dawn l-eċċezzjonijiet huma lkoll validi fihom infushom, iżda soġġetti għall-prinċipju tal-proporzjonalita` u jirrigwardaw il-fatt li m'hemmx ksur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja billi l-liġi in kwistjoni hija waħda li tipprovdi miżuri soċjali biex tipprovdi akkomodazzjoni affordabbli liċ-ċittadini u din hija limitazzjoni ġusta fuq il-jeddijiet proprjetarji, u di piu` proporzjonali.

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.

[6] Lilian Martinelli v Avukat Generali 23.11.2020

(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.

(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien;

Dwar il-legalita` tal-miżura m'hemmx dubju billi ttieħdet taħt l-Art. 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar l-iskop lanqas hemm dubju billi huwa li jassigura li ċ-ċittadini jkollhom saqaf fuq rashom.

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

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

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

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,[7] 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

[7] James & Others, Amato Gauci

amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[8]

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed jirċievi mingħand l-intimat tammonta għal €209 fis-sena, liema ammont jista' jitqies li hu irriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-atturi 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 tali sfruttament 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.

Dan il-bilanċ jidher li ntlaħaq permezz tal-Att XXIV.2021.

Artiklu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea

Fit-tielet, ir-raba' u l-ħames talba tiegħu, ir-rikorrenti jitlob rimedju skont l-Art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan l-Artiklu iżda jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati ta' Malta. Ma jifformax parti mil-liġi ta' Malta għaliex mhux inkluż fit-tifsira ta' Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali kif riprodotta fl-Art. 2 tal-Kap 319 u lanqas ġie traspost fil-liġi domestika skont Art. 3(3) tal-Kap 304.[9]

[8] 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

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

Diskriminazzjoni

Ir-rikorrenti jilmenta mill-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-Artiklu 1531C tal-Kodiċi Ċivili u l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta joħolqu distinzjoni, li huwa jirreferi 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 jgħid 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, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."**

Mhux kull trattament differenzjali jammonta għal ksur tal-Art. 14; dan l-artiklu m'għandux eżistenza indipendenti; il-ksur irid ikun relatat ma' xi wieħed mid-drittijiet fundamentali sostantivi l-oħrajn elenkati fil-Konvenzjoni.[10] Fi kwalunkwe każ il-fattispeċje tal-każ kif esposti mir-rikorrent ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda wieħed mirraġunijiet 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).[11] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid.[12] Kieku kien hekk, naslu għall-assurdita` li l-ebda liġi ma tkun tista' tiġi mibdula. Ir-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

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

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

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

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 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 ġab ebda prova li turi li xi individwu jew individwi f'pożizzjoni simili għal tiegħu ġew trattati b'mod differenti u lanqas indika 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 qiegħed fiha r-rikorrenti, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod. Imkien ma ġie ppruvat li r-rikorrenti qed jiġi ttrattat 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.

Żgumbrament tal-intimat Attard

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.

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

[13] Ara Amato Gauci vs Malta §80

Min-naħa l-oħra, sejbien ta' ksur ta' jedd fundamentali jitlob l-għoti ta' rimedju effettiv, kemm fil-prattika u kif ukoll fil-liġi, b'mod li l-għoti waħdu ta' kumpens jista' ma jitqiesx bħala rimedju tajjeb biżżejjed. F'każijiet ta' dawn l-aħħar żmien, il-Qorti fi Strasbourg qieset li r-rimedju tat-tneħħija tal-okkupant minn post kien ir-rimedju effettiv li messu ngħata, u li għat-tbatija li ġġarrab il-parti mneħħija jrid jagħmel tajjeb l-Istat Malti.[14]

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

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

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

Likwidazzjoni ta' kumpens

Illi l-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed jirċievi mingħand l-intimat tammonta għal €209 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.

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €75,000. Il-perit ikkalkula li l-valur lokatizju ta' kull sena għas-snin 1987 sa 2018 tela' minn €329 fis-sena 1987 għal €2,173 fis-sena 2018.

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa. Fi kliem

---

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

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 qiegħed jirċievi r-rikorrent mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet u wkoll l-effetti tal-ordni li l-Qorti tista' tagħti dwar jekk l-okkupant jistax jibqa' jistrieħ aktar fuq it-tħaddim tal-liġi attakkata. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. 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%.***
>
> *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.*"[15]

Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti[16] 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."*[17]

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 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' ħames mitt ewro (€500) biex jagħmlu tajjeb għall-frustrazzjoni u l-istat ta' inċertezza mpost fuq ir-rikorrenti.

Decide:

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

---

[15] 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

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

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

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

(2) Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż imma mhux limitat għall-Artikoli 3 u 4 tal-istess Kap u bl-opra tal-Liġijiet viġenti li kienu jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Joseph Attard tal-fond 79, ġia 37, Triq Ġiovanni Barbara, Ħamrun u li ċaħħdu lill-esponenti milli jirċievu kirja ġusta, wasslu għall-vjolazjoni d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti 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-sena 2021

(3) Tiċħad it-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet.

(4) Tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €14,500.

(5) Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont hekk likwidat.

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

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA