- liġijiet tal-kera

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

– kirja kummerċjali

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 21 ta' Ġunju 2022

Rikors Nru. 194/2021 GM

Susan Mary Fell (Passaport Britanniku Nru 108285752) u Marcia Nicola Jane Meyer (Passaport Brittaniku Nru 52631043) Peter Zammit Tabona (Passaport Brittaniku Nru 507904402)

vs

L-Avukat tal-Istat

u

Alfrida Walker (ID 108341M), Godfrey Gauci (ID 197042M), Anthony Gauci (ID 337744M) u Paul Gauci (ID 425749M), Monica Caruana (ID 507635M), Maria Dolores sive Dorothy Formosa (ID 160051M), Elizabeth Pace (ID 507635M), Antoinette Ciantar (ID 95955M), Edward Gauci (ID 687558M) u Rita Caruana (ID 858852M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Susan Mary Fell et li permezz tiegħu wara li ppremettew illi:

1. L-esponenti huma s-sidien tal-utile dominium temporanju tal-fond ossija ħanut Nru 24, f'Locker Street, Sliema u l-fond numru 2, Triq Dragut, Sliema, liema fond jinkera lill-intimati in kwantu eredi ta' Edward Gauci versu l-kera ta' Lm 50 fis-sena ekwivalenti għal €116.47 pagabbli kull sena bil-quddiem.

2. L-esponenti kienu akkwistaw s-sehem ta' 2/3 indiviżi mill-proprjeta` in kwistjoni mingħand ommhom Yvonne Zammit Tabone permezz tal-kuntratt ta' donazzjoni tat-22 ta' April 2016 fl-Atti tan-Nutar Henri Vassallo li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok A.

3. Ir-rimanenti sehem ta' 1/3 indiviżi tal-fond in kwistjoni kien ġie akkwistat mill-esponenti Susan Fell u Marca Meyer mingħand Neville Joseph Atkinson ġia Zammit Tabona permezz tal-kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo tat-13 ta' Ottubru 2015 li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok B.

4. Qabel saru dawn id-donazzjonijiet, il-fond in kwistjoni kien jappartjeni in kwantu għall-terz lill-imsemmi Joseph Atkinson, terz lil Helen Cilia la Corte nee` Zammit Tabona u terz lil Charles Zammit Tabona, ossija missier r-rikorrenti, liema fond kien iddevolva għandhom mingħand ommhom May Zammit Tabona.

5. Permezz ta' kuntratt tas-7 ta' Marzu 1991 fl-Atti tan-Nutar Victor Bisazza li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok C, Charles Zammit Tabona flimkien ma' martu Yvonne Zammit Tabona kien akkswista 1/3 tal-fond mingħand l-eredi ta' oħtu Mark u Paul Cilia la Corte.

6. Wara l-mewt ta' Charles Zammit Tabona l-ġid tiegħu iddevolva fuq martu Yvonne Zammit Tabona u dan kif jirriżulta mill-anness *causa mortis* tal- 21 ta' April 2016 fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo li kopja tagħha qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok D

7. Il-proprjeta` tal-esponenti hija soġġetta għall-kirja kummerċjali illi bl-opra tal-Artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta tawmenta irriżorjament skont il-liġi.

8. Din il-kirja ilha viġenti għal numru ta' snin, ossija minn qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk l-inkwilini għandhom il-protezzjoni ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

9. Il-kera li l-intimati qegħdin iħallsu hija miżera u irriżorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-proprjeta` fuq is-suq. Illi l-esponenti hija pprojbita ai termini tal-artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta milli tirriprendi lura l-pussess tal-fond

kif ukoll milli jibda tirċievi kera ġusta, xierqa u tal-anqas tirrispekkja il-valur tal-proprjeta`

10. Anki bl-emendi magħmula fil-liġi bl-Att X tal-2009, senjatament ai termini tal-Artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini tal-istess liġi, r-rata tal-kera għalkemm żdiedet xorta waħda, hija ferm anqas mill-valur reali lokatizzju li għandu l-fond fis-suq liberu, għalhekk anki l-kirja kif awmentata bl-emendi hija irriżorja u minima u ma tirrispekjax il-valur lokatizzju tal-fond.

11. 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' Awwissu 1914.

12. Dan ifisser illi r-rikorrenti ma setgħet qatt tikri l-fond in kwistjoni u tirċievi kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievi kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009.

13. 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 talledi 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.

14. Il-kirja reali tal-fond in kwistjoni hija ferm ogħla mill-kirja miżera li qiegħda titħallas u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża wara li jinħatar perit nominandi.

15. 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 għadha teżisti diskrepanza u għalhekk *an unfair and excessive burden* bejn id-dritt ta' l-istat li jilleġiżla għall-bżonnijiet soċjali u d-drittijiet proprjetarji tas-sidien li qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgwadija ta' ħwejjiġhom.

16. Effettivament bil-mod kif tapplika l-liġi, r-rikorrenti m'għandiex speranza reali li qatt tikseb il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul ħajjitha u dan mhux biss għaliex qiegħed jiġi użat għall-skopijiet kummerċjali u għalhekk il-fond ser jiqba' jintuża għal żmien twil u indeterminat, imma ukoll għaliex l-Kap 69 kif ukoll l-interpretazzjoni restrittiva tiegħu tagħmilha impossibbli li wieħed jirriprendu lura ħwejġu sakemm ma jkunx hemm ksur lampanti tal-liġi da parti tal-kerrej.

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

18. B'dan il-mod, ir-rikorrenti qiegħda tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha mingħajr ma qed tingħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera li titħallas bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

19. Fiċ-ċirkostanzi l-esponenti m'għandha l-ebda prospett raġionevoli illi tieħu lura l-pussess tal-fond f'ħajjitha.

20. 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.

21. Ir-rikorrenti m'għandiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum jew tieħu l-pussess lura tal-fond ai termini tal-Artikoli 3 u 4 Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u stante illi dak li effettivament hija tista' tirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li kkumparat mal-valur lokatizzju fuq is-suq huwa ammont irriżorju.

22. 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.

23. Ir-rikorrenti qed issofri minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż 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' proporżjonalita` kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.

24. 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).

25. 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.

26. 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 ġialadarba jċaħħad lill-esponenti mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom 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 ġialadarba 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.

27. 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, u li tiżdied b'mod xieraq u mhux b'ammonti redikoli u irriżorji kif stibulati fl-Artikolu 1531D tal-kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

28. Għalhekk l-esponenti tħoss li fir-rigward tagħha 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 hija b'mod diskriminatorju qed tiġu privata u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha mingħajr ma tingħata kumpens ġust għal dan.

29. Minkejja li l-intimati ġew debitament notifikati permezz ta' ittra uffiċjali li kopja tagħha qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok E, huma xorta waħda baqgħu inadempjenti.

Talbu 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 nkluż imma mhux limitat għall-Artikoli 3 u 4 tal-istess Kap u bl-opra tal-Liġijiet viġenti oħra li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat tal-fond ossija ħanut Nru 24, f'Locker Street, Sliema u l-fond numru 2, Triq Dragut, Sliema, u li qegħdin iċaħħdu lill-esponenti milli tirċievi 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 imma mhux limitat għalli jiġi dikjarat illi l-intimati ma jistgħux jibqgħu jużufruwixxu mill-protezzjoni tal-liġi kif ukoll billi tordna l-izgumbrament tal-intimati 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 u ai termini ta' kull provediment ieħor fil-liġi.

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u ai termini ta' kull providment ieħor fil-liġi.

v. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u ai termini ta' kull provvediment ieħor fil-liġi.

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

1. Preliminarjament, billi jidher li l-ebda wieħed mir-rikorrenti ma huwa residenti ġewwa Malta, ir-rikorrenti għandhom juru b'liema setgħa ġiet istitwita din il-kawża, *ai termini* tal-Artikolu 180 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u f'każ li wieħed jew iktar mir-rikorrenti qiegħed jaġixxi bħala mandatarju tal-oħrajn, għandu juri b'liema setgħa qiegħed jaġixxi b'tali mod;

2. Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament l-artikoli mill-Kap. 69 u minn kwalunkwe liġi oħra, li skont huma jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà;

3. Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova kif trid il-liġi tal-kirja li, skont huma, qed tagħti lok għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

4. Fil-mertu, in suċċint, il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta` Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

Allegat Ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

6. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali ilment huwa nsostenibbli stante li, skont l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, '*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnu fih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġifis-seħħminnufih qabel dik id-data*'. F'dan il-każ, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931;

7. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli stante li f'dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti, imma sempliċiment ikkontrolla l-użu tal-proprjetà;

Allegat Ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

8. Mingħajr pregudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ.

9. Fil-każ preżenti, l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti jaqa' fl-ambitu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex it-tiġdid tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera għal skopijiet kummerċjali huwa legali peress li joħroġ mil-liġi stess;

10. L-iskop tal-liġi li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti huwa sabiex jiġu protetti fondi kummerċjali. Tali protezzjoni tippreżerva l-vijabbilta' ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja l-konsumatur u tipprovdi stabbilita' fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-intrapriżi. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

11. Rigward l-ilmenti min-naħa tar-rikorrenti fuq l-ammont tal-kera u l-kundizzjonijiet tal-kirja, xieraq li jiġi enfasizzat li l-kera tidher li ilha eżistenti għal snin twal u ċioe`, ferm qabel ma r-rikorrenti rċivew tali proprjeta` permezz ta' donazzjoni fl-2015 u fl-2016;

12. Għal dak li għandu x'jaqsam mal-isproporzjon fil-kera, l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2010 għandha **tiżdied bil-hmistax fil-mija kull sena**, u mill-1 ta' Jannar 2014 għandha **tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena** u din iż-żieda hija altru milli negliġibbli. Tajjeb li jingħad ukoll li skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, **il-kirja msemmija ser tibqa' tiġi protetta sal-2028** jiġifieri ma fadalx wisq u barra minn hekk, il-manutenzjoni ordinarja jieħu ħsiebha l-inkwilin u mhux ir-rikorrenti. Dan jimplika allura li l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhux ġustifikat u għandu jiġi miċħud għaliex ma jirriżulta l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

13. Anke jekk ir-rikorrenti qed isostnu li qed iġġorru piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievu bħalissa ma jirriflettix il-valur lokatizju ta' fuq is-suq, dan ma jistax jiġi imsewwi b'dikjarazzjoni li l-liġi hija nulla jew bl-iżgumbrament

tal-konvenuti. Dan qed jingħad għaliex wieħed ma jistax fl-istess nifs jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fil-liġi biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti.

Dwar l-Allegat Ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea

14. Kif ġie deċiż f`kawżi oħra ta` din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta` dawn l-artikoli, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvedimenti. Fil-każ tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, għandu jiġi muri li l-liġi in kwistjoni hija diskriminatorja għaliex titratta lir-rikorrenti differenti minħabba razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identita' tal-ġeneru. Fil-każ tal-Artikolu 14, ir-rikorrenti għandhom juru li qed jiġu ddiskriminati fit-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni minħabba s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma` minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta` status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija;

15. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom *ai termini* tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, iridu jippruvaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta` '*like with like*' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

16. B'riferenza għat-talbiet numri iii sa v, l-esponent jishaq illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma huwiex applikabbli stante li tali Artikolu jorbot biss lill-organi ġudizzjarji ta' Strasburgu, u mhux lil Qrati domestiċi;

17. L-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jallegaw vjolazzjoni tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, u dan mingħajr ma għamlu talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Filwaqt li l-esponent jitlob spjegazzjoni ta' dan, għall-finijiet u effetti kollha, l-esponent jgħid mingħajr tlaqlieq illi dik l-allegazzjoni hija infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dak l-Artikolu Konvenzjonali;

Rat li b'verbal tagħha tat-12 ta' Lulju 2021, ħatret lill-Perit Joseph Grech sabiex jistabilixxi l-valur lokatizzju tal-fond de quo mill-1987 sal-preżentata tar-rikors b'intervalli ta' ħames snin.[1]

Rat in-nota ta' ċessjoni ppreżentata mir-rikorrenti li permezz tagħha ġiet ċeduta l-kawża fil-konfront ta' Anthony Gauci, Godfrey Gauci, Paul Gauci, Maria

[1] Fol 50

Dolores sive Doroty Formosa, Monica Caruana għaliex ġew nieqsa, u fil-konfront ta' Alfrida Walker, Rita Caruana u Elizabeth Pace għaliex ma wirtux il-kirja in kwistjoni.[2]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ppreżentat fil-15 ta' Ottubru 2021.[3]

Rat il-verbal tal-1 ta' Frar 2022, u tal-15 ta' Marzu 2022, li permezz tagħhom, ir-rikorrenti għarrfu lill-Qorti li l-inkwilini żgumbraw il-fond in kwistjoni[4] u li ddikkjaraw li m'għandhomx interess fit-talbiet in kwantu dawk li jolqtu lill-inkwilini, stante li huma reġgħu taw pussess tal-fond lura lis-sidien.[5]

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

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat stqarr li jidher li ħadd mir-rikorrenti ma jidher li joqgħod Malta u għalhekk staqsa b'liema setgħa ġiet istitwita din il-kawża. B'danakollu ma ġab l-ebda prova dwar din l-eċċezzjoni u ma jidhirx li baqa' jinsisti fuqha tant li ma jagħmel l-ebda aċċenn għaliha fin-nota ta' sottomissjonijiet ferm estensiva tiegħu. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.

[2] Fol 52
[3] Fol 60
[4] Fol 70
[5] Fol 77

Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-*utile dominium* temporanju tal-fond ossia ħanut numru 24, f'Locker Street, Sliema u l-fond numru 2 Triq Dragut, Sliema. Ir-rikorrenti Susan Fell u Marcia Meyer akkwistaw is-sehem ta' terz indiviż permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tat-**13 ta' Ottubru 2015** fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo.[6] Ir-rikorrenti kollha akkwistaw is-sehem ta' żewġ terzi indiviżi tal-fond permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tat-**22 t'April 2016** fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo.[7] Għalhekk il-perjodu rilevanti jiskatta mid-dati rispettivi tal-akkwist permezz tat-titli partikolari msemmija.

Il-fond in kwistjoni jinkera lill-werrieta ta' Edward Gauci u ċjoe` l-intimati Antoinette Ciantar u Edward Gauci versu l-kera ta' Lm50 fis-sena ekwivalenti għal €116.47 pagabbli kull sena bil-quddiem. Dan il-fond kien jintuża bħala maħżen għal-merkanzija tan-negozju tal-ħwejjeġ li għandhom l-inkwilini.

Waqt il-mori tal-kawża, il-fond in kwistjoni ġie żgumbrat mill-inkwilini u reġa' mar lura għand is-sidien.

Parti mid-disa' paragrafu tal-intimati Ciantar u Gauci - mhumiex legalment responsabbli għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi, ma tistax tiġi attribwita ħtija lilhom ġialalarba ottemperaw ruħhom mal-liġijiet viġenti.

Din il-Qorti taqbel ukoll ma' dinn l-eċċezzjoni tal-inkwilini li, ġaladarba huma aġixxewt skont il-liġi, allura m'għandhomx legalment jirrispondu għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew jeħlu spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli.

Applikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.

[6] Dok B a fol 13
[7] Dok A a fol 8

Sewwa jeċepixxi l-Avukat tal-Istat fis-sitt eċċezzjoni tiegħu, li l-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. Il-Qorti Kostituzzjonali f'**Martinelli v Avukat Generali**[8] 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-seba' 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-eċċezzjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat qiegħed jallega li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma ġiex miksur peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta`. Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titlu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti. Hemm ġurisprudenza f'dan is-sens: ara per eżempju **Nazzareno Galea v Giuseppe Briffa**, 30.11.2001 Qorti Kostituzzjonali, li rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta` jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni 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

[8] Lilian Martinelli v Avukat Generali 23.11.2020

għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utile dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta`. Wara ssentenza 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.

Sproporzjon fil-Kera.

L-intimat Avukat tal-Istat jgħid permezz tal-ħdax, tnax u tlettax-il paragrafu tiegħu u l-intimati Ciantar u Gauci permezz ta' parti mid-disa' paragrafu tagħhom, illi l-Artikolu 1531D tal-Kapitolu 16, jipprovdi illi l-kera tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena li huwa altru milli negliġibbli.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, għalkemm huwa minnu li hemm l-Artikolu 1531D disponibbli, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni ekonomika tal-proprjeta`, u tgawdija paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-

drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.

Marġini t'apprezzament.

Huwa minnu li l-Konvenzjoni tagħti marġini t'apprezzament wiesa' lill-Istati Membri biex jilleġiżlaw sabiex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali, iżda huwa daqstant ieħor stabbilit li dan l-eżerċizzju jrid isir b'mod proporzjonali. L-isproporzjon f'dan il-każ huwa lampanti.

Ir-rikorrenti jikkontestaw l-element tal-leġittimita` tal-interferenza, u argumentaw illi f'dan il-każ diffiċli jingħad illi l-interferenza fid-dritt tagħhom hija fl-interess ġenerali peress illi kirja m'hijiex waħda residenzjali iżda hija kummerċjali.

Fuq l-element tal-interess ġenerali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta, illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna.[9]

[9] Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et - PA 11.05.2017. Ara wkoll Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet- Kost 10.10.2003

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiegħsa f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli.[10] Detto dan, din is-diskrezzjoni m'hijiex waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[11]

Jidher mill-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja illi l-interess ġenerali ma jeħtieġ li jkun wieħed relattiv għall-akkomodazzjoni soċjali; l-għan jista' jkun wieħed soċjali, ekonomiku, jew xi għan ieħor li jista' talvolta jiġi meqjus bħala wieħed fl-interess pubbliku anke jekk il-kommunita` in ġenerali ma jkollhiex użu jew tgawdija diretta tal-proprjeta in kwistjoni,[12] u wkoll għal protezzjoni tal-morali.[13] Fir-rigward tal-leġislazzjoni mmirata lejn il-protezzjoni t'intrapriżi kummerċjali intqal illi:

> "*rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest*".[14]

Ghalkemm l-interferenza fid-dritt tal-proprjeta' tar-rikorrenti f'dan il-każ ma kienx għal skopijiet t'għajnuna soċjali jew t'akkomodazzjoni residenzjali, il-Qorti tqis illi xorta waħda l-għan tal-liġi kien wieħed leġittimu fl-interess ġenerali, sabiex jgħin lill-intrapriżi kummerċjali u konsegwentement l-ekonomija tal-pajjiż in ġenerali.[15] Il-Qorti tqis illi l-leġislatur għaraf pero` li

[10] A. Grgić et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017), 14.
[11] AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et (Kost 31/01/2014).
[12] James and Others vs The United Kingdom (QEDB 21/02/2986); Scotts of Greenock Ltd and Lithgows Ltd vs The United Kingdom, (KEDB 17/12/1987) 104.
[13] Handyside vs the United Kingdom (EDB 7/12/1976) 62 – 63.
[14] G. vs Austra (KEDB 7/06/1990)
[15] Ara f'dan is-sens Zammit and Attard Cassar vs Malta (QEDB 30/07/2015) 56: "As to the legitimate aim pursued, the Government submitted that the measure, as applied to commercial premises, aimed to protect the stability of businesses and the public services such businesses provided. The measure was also aimed at protecting the employment of those persons who depended on the activity of those businesses and safeguarded against property owners taking advantage of the economic

aktar ma jmur iż-żmien, anqas m'għad hemm bżonn ta' din il-protezzjoni mogħtija lil intrapiżi kummerċjali tant illi permezz tal-Att X tal-2009 introduċa emendi li għandhom l-iskop li jtemmu l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali. Minkejja dan, il-fatt illi l-interess pubbliku m'huwiex immirat lejn l-assigurar t'akkomodazzjoni residenzjali u l-prevenzjoni ta' *homelessness* huwa wieħed relevanti għal likwidazzjoni tal-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti jekk jinstab illi huwa minnu illi sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali indikati minnhom.[16]

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li għaż-żmien rilevanti l-liġijiet viġenti imponew fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal diversi snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali ma' l-interess tagħhom.

Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Il-Qorti ssib ksur t'Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Għalkemm l-Istat Malti ħa miżuri taħt il-liġijiet tal-kera msemmija huma legali u meħtieġa għall-interess pubbliku, b'danakollu jiksru l-prinċipju tal-proporzjonalita`.

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-attriċi kif sanċiti mill-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji.

Diskriminazzjoni.

---

activity of a tenant. The Court observes that the Commission has previously accepted that rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was in the general interest (see G vs Austria no. 12484/86, Com. Dec. 7 June 1990). Similarly, the Court can accept that, in principle, the overall measure, which also applied to commercial premises, may be considered as being in the general interest."

[16] Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Generali et (PA 28/05/2019); Edward Zammit Maempel and Cynthia Zammit Maempel vs Malta (QEDB 15/01/2019); Marshall and others vs Malta (QEDB 11/02/2020).

Ir-rikorrenti jilmenta mill-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż imma mhux limitat għall-Artikoli 3 u 4 tal-istess kap, 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 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jistghu jitterminaw l-inkwilinat taghhom u jiżgumbraw lill-inkwilini mal-iskadenza 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 jgħidu 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.[17] 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

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

ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (in pari condizione).[18] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid.[19] 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.

Fid-deċiżjoni **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 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."*

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

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 lil membri tal-familja tal-inkwilin, u mhux li tinħoloq diskriminazzjoni kontra persuni li kienu ilhom jirrisjedu fil-fond għal perijodu ta' żmien qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. L-imsemmija data ġiet stabbilita mil-leġiżlatur bħala d-data minn meta kellhom jidħlu fis-seħħ uħud mill-emendi proposti għal-liġijiet tal-kera, u għalhekk ma jirriżultax li kien hemm xi ksur tal-Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni.

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

Artiklu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Fit-tielet, ir-raba' u l-ħames talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu rimedju skont l-Art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja 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.[20]

Likwidazzjoni ta' kumpens.

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed jirċievu mingħand l-intimati jista' jitqies li hu rriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-atturi potenzjalment jistgħu jirċievu li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà. Ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li t-tħaddim tal-liġi u l-impożizzjoni ta' ammont ta' kera skont dak li kien meqjus li hu *fair rent* fis-sena 1914 qiegħed joħloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom bħala sidien u l-jeddijiet tal-kerrej, li qed igawdu minn kirja ta' fond bi ħlas regolat bil-liġi.

Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond de quo huwa ta' €75,000. Skont kif irrelata il-perit tekniku, filwaqt li l-valur

[20] 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

lokatizzju mill-2015 sal-2020 tela' minn €1,650 sa €2,250, il-kera kif ikkontrollata mil-liġi hija ta' €642.01.

Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal erbat elef ewro (€4,000) li jinqasmu skont is-sehem indiviż tar-rikorrenti u ċjoe' s-sehem ta' Susan Mary Fell u ta' Nicola huwa ta' €1,555.56 kull wieħed u s-sehem ta' Peter Zammit Tabona huwa ta' €888.88.

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' €500 biex jagħmlu tajjeb għall-frustrazzjoni u l-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti li jinqasmu skont is-sehem indiviż tar-rikorrenti u ċjoe` s-sehem ta' Susan Mary Fell u ta' Marcia Nicola Jane Meyer huwa ta' €194.45 kull wieħed u s-sehem ta' Peter Zammit Tabona huwa ta' €111.10.

Decide:

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

(1) Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u l-eċċezzjonijiet l-oħrajn safejn mhumiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tillibera lil Anthony Gauci, Godfrey Gauci, Paul Gauci, Maria Dolores sive Doroty Formosa, Monica Caruana, Alfrida Walker, Rita Caruana u Elizabeth Pace mill-osservanza tal-ġudizzju.

(3) Tilqa' l-ewwel talba u 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 nkluż imma mhux limitat għall-Artikoli 3 u 4 tal-istess Kap u bl-opra tal-Liġijiet viġenti oħra li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat tal-fond ossija ħanut Nru 24, f'Locker Street, Sliema u l-fond numru 2, Triq Dragut, Sliema, u li qegħdin iċaħħdu lill-esponenti milli tirċievi kirja ġusta, wasslu għall-vjolazjoni d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) għal-perjodu bejn is-sena 2015 u s-sena 2020.

(4) Tiċħad it-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba.

(5) Tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €4,000 danni pekunjarji u €500 danni mhux pekunjarji u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont hekk likwidat skont kif spjegat aktar 'il fuq taht is-sub-titlu 'Likwidazzjoni ta' Kumpens' bl-imgħaxijiet legali tat-8% 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