- 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, 14 ta' Lulju 2022

Rikors Nru. 493/2021 GM

Maria Concetta Tonna (KI 378562M)

vs

L-Avukat tal-Istat

u

Paul Zammit

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta' Maria Concetta Tonna li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

1. L-esponenti hija sid l-appartament tal-fond bl-indirizz 69 ġja` 38 Triq il-Barrakki Qormi; Immissjoni fil-pussess annessa u immarkati bħala Dok A;

2. Dan il-fond kien ġie mikri lill-intimat versu l-kera ta' miżera ta' mitejn u tlett euro u ħmistax-il ewro ċenteżmu (€203.15) fis-sena;

3. Dan il-fond ilu mikri lill-intimat Zammit għexiren ta' snin bla possibilita li din il-kirja tiġi itterminata;

4. L-intimat irrifjuta wkoll li l-kera togħla sabiex tirrifletti l-ħlas tal-kirjiet tal-lum;

5. Illum l-ġurnata din il-kera hija waħda irriżorja meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar għoli minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta` Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;

6. Għalhekk din il-kirja llum il-ġurnata hija waħda forzuża fuq ir-rikorrenti u mhux volontarja stante illi kieku hija tikri dan il-fond lil terzi hija idaħħal kera aktar minn dik li qed jħallas l-intimat Zammit;

7. Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta` Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta` proporzjonalita` bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta` Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (14) tal-Konvenzjoni;

8. 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 sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikonenti;

9. Ir-rikorrenti m`għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżżid il-kera b`mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Liġijiet ta` Malta;

10. Dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci vs Malta u Lindheim and others Vs Norway, u Zammit and Attard Cassar vs Malta u oħrajn;

11. Ir-rikorrenti tikkontendi li qed jsofru 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 u għalhekk il-prinċipju ta` proporzjonalita` kif ġie deċiż f`Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal;

12. Kontroll tal-kera minn l-Istat huwa interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta` tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta` kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta` min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta` fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

13. 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;

14. Din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

15. Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa` kellha okkazjoni tikkummenta f`każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m`hemmx dubju li l-lstat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-meżżi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta` għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni;

16. Fil-kawża "Ghigo vs Malta, deċiża fis-26 ta` Settembru 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta` tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera;

17. Fis-sentenza "Freri Soler et vs Malta" mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentati tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta` Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta` Franco Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijjiet Fundamentali tal-11 ta` Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta` Jannar 2018;

18. Fil-kawża suneferita "Fleri Soler & Camilleri vs Malta" l-Qorti qalet:
"Not only must an interference with the right of properly pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be `a reasonable relation of proportionality` between the means employed and the aim sought to be realized by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual`s property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights";

19. B'sentenza deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta` Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta` Malta u l-emendi tal-Att X tal- 2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b`hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat jħallas danni ta` €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża;

20. In vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali tagħhom sanċit bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta;

21. L-emendi riċenti introdotti wkoll ma jagħmlux ġustizzja.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta` Malta u tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta` rilokazzjoni awtomatiku lill-intimati tal-fond appartament numru 69 ġia 38 Triq il-Barrakki Qormi waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti 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 għar-raġunijiet fuq esposti u ta` dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta` dan ir-rikors ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuż l-iżgumbrament tal-intimat Zammit mill-fond *de quo*;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b` konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap, 69 tal-Liġijiet ta` Malta talli ma ġiex kreat bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi;

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

4. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom jħallasu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi.

Rat ir-Risposta ta' Paul Zammit li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. Mhuwiex il-leġittimu kuntradittur fil-kawża odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakka l-liġijiet tal-kera viġenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluż dawk għall-ħlas ta' kumpens mhu qed isiru fil-konfront tal-esponenti;

2. Mingħajr preġudizzju għas-suepost, l-esponenti jeċċepixxi illi r-rikorrenti naqset milli teżerċita r-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma intavolat dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;

3. Ir-rikorrenti intavolat wkoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Maria Concetta Tonna vs Paul Zammit, liema rikors iġib in-numru 377/2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet lill-bord jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u dan ai termini tal-artikolu 4A(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Il-fatt li r-rikorrenti intavolat proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jipprova suffiċjentament li l-liġi tipprovdi għal rimedji ordinarji tant hu hekk li r-rikorrent ħasset il-ħtieġa li jirrikorri għalihom;

5. Ir-rikorrenti intavolat r-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u quddiem din l-Onorabbli Qorti u dan bla ma stenniet l-eżitu tal-kawża quddiem l-istess bord;

6. Mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit l-intimat qiegħed igawdi minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li huwa dejjem aġixxa skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;

7. Għalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li jwieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbliġi li jorbtu lilu;

8. Bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-liġi li permezz tagħha l-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali sanċiti mill-kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix ġustifikata fil-każ odjern;

9. Għal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, u bla preġudizzju għas-sueppost, l-Att XXN tal-202'1, jipprovdi għal mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta' proprjeta` mikrija ai termini tal-istess Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta, jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kif ukoll reviżjoni tal-pagament tal-kera, proċess li l-istess rikorrenti utilizzat fil-kawża bin-numru 377/2021 quddiem il-Bord li Jirregola l-kera.

10. Permezz tal-Att XXVII tal-2021, l-intendiment tal-leġiżlatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

11. Di piu' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhuwiex minnu illi hemm impossibilita' sabiex ir-rikorrenti tieħu l-pussess tal-proprjeta' lura u dan għaliex il-liġi tipprovdi kif dan jista' jseħħ.

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

1. Preliminarjament, l-esponent jirrileva li r-rikorrenti **għandha tiċċara liema fond huwa mertu ta' din il-kawża**. Dan jingħad għaliex fl-ewwel premessa r-rikorrenti tirreferi għall-fond bl-indirizz 69 ġja 38, Triq il-Barrakki, Qormi filwaqt li fl-ewwel talba tagħha indikat il-fond bl-indirizz 1, St. Julian Apartment, Triq Naxxar, B'Kara;

2. In vena preliminari wkoll u mingħajr preġudizzjoni, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti trid iġġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandha fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u **trid iġġib prova tal-ftehim tal-kirja** tal-fond mertu ta' din il-kawża. Di piu', ir-rikorrenti għandha wkoll tindika **d-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja u trid iġġib prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. Preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija **intempestiva** stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta'

mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħet tużufruwixxa ruħha minnhom biex tipprendi l-pussess tal-fond *de quo* u tawmenta l-kirja;

4. Magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi **qabel ma hi kellha titolu** fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;

5. Mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti *stante* li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

6. Bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jintlaqtu mill-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** minħabba li skont **l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni**, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftehem 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;

7. Dejjem bla ħsara għall-premess, 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-Artikolu 47(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)…";

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

9. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, mil-lenti **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, tajjeb li jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens 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 żġur mhux il-każ;

10. Mingħajr preġudizzju u magħdud mas-suespost, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta moqri flimkien mal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat saħansitra bl-Att X tal-2009 minn dejjem kellhom u għad għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

11. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f'dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea 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;

12. Inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħda tipperċepixxi 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-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti 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`għandhiex 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-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

13. Mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ **tal-Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrenti ċertament li ma tistax tilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-**Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta,** is-sid jistgħa jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jista' jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;

14. Hekk ukoll, dejjem skont **l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti tista' titlob li tieħu lura l-fond u ma ġġeddidx il-kirja, jekk turi li l-inkwilin ma jgħaddix mill-*means test*. Illi anki f'każ li l-inkwilin jgħaddi mill-*means test,* il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera *pendente lite*. Inoltre, **l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta' ripriża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall bżonnijiet tiegħu u ta' familtu;

15. Għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tagħha sabiex tieħu lura l-pussess tal-fond tagħha mhumiex ġustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur **tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli mhijiex mistħoqqa;

16. Jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qiegħda tiġi ppreġudikata 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. 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;

17. 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 tlett 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;

18. 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-rikorrenti. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni Ewropea għandha tiġi assiġurata 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, proprjeta', 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-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

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

20. F'kull każ u fir-rigward tal-ewwel talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimat mill-imsemmija proprjeta'. Konsegwentament, din it-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda wkoll;

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

22. Dejjem bla ħsara għal dak suċċepit u jekk kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, li għandu jiġi rimedjat bl-għotja ta' xi forma ta' kumpens, tali kumpens għandu jingħata b'tali mod li jirrifletti l-fatt li r-rikorrenti hija ereditarja universali a kwantu ta' kwart (1/4) sehem indiviż tal-assi ereditarji u l-fatt li l-fond għadda għand ir-rikorrenti permezz ta' prelegat, fejn hi ħadet il-pussess tal-fond in kwistjoni fit-23 ta' Novembru 2017.

Rat li b'verbal tagħha tat-12 ta' Lulju 2021, ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni bejn l-2017 sad-data tal-preżentata tar-rikors b'interventi ta' ħames snin.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fl-10 ta' Jannar 2022[2] u t-tweġibiet għad-domandi in eskussjoni.[3]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti ġiet immessa fil-pussess tal-fond numru 69 ġia 38, Triq il-Barrakki, Qormi permezz ta' kuntratt datat 23 ta' Novembru 2017 fl-atti tan-Nutar Dorianne Arapa[4] li akkwistat b'legat mingħand Carmela Degabriele permezz ta' testament datat 2 ta' Jannar 2008 fl-atti tan-Nutar Anne Marie Cuschieri.[5] Degabriele ġiet nieqsa fil-21 ta' Jannar 2008.

Dan il-fond ilu mikri lil intimat Falzon għal għexieren ta' snin versu l-kera ta' €203.15 fis-sena u li qablu kien jinkera lill-ġenituri tiegħu.

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

[1] Fol 26
[2] Fol 41
[3] Fol 61
[4] Dok A a fol 6
[5] Dok D a fol 33

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat stqarr illi t-titolu tal-attriċi ġie pruvat b'mod sufficjenti. Il-Qorti awtorizzat korrezzjoni fin-numru tal-fond in kwistjoni.[6]

Ir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat – Ir-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hi saret sid tal-proprjeta`:

Ir-rikorrenti mhix qed tilmenta dwar il-perjodu qabel ma hija saret s-sid u għalhekk il-Qorti mhux se tieħu konjizzjoni ta' din l-eċċezzjoni.

L-ewwel, is-sitt, is-seba' eċċezzjoni tal-intimat Zammit - mhux il-leġittimu kontradittur, mhux legalment responsabbli għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi, ma tistax tiġi attribwita ħtija lilu ġialalarba ottempera ruħu mal-liġijiet viġenti:

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 iddritt fundamentali ta' persuna.

(b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għannuqqasijiet 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.

[6] Fol 28

(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.[7] Il-Qorti Kostituzzjonali[8] 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[9] irriteniet hekk:

> "**Biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jippartecipaw 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 fiddiversi 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**"[10] .

Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mal-inkwilin li, ladarba hu aġixxa skont il-ligi, 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. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-inkwilin tal-fond in kwistjoni għandu nteress guridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jolqtu direttament.[11] Għal din ir-raguni l-intimat għandu jkun partecipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittima kuntradittur.

[7] Michael Muscat v Benny Dingli Prim'Awla 30.11.2006
[8] Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et. (29 ta` Mejju 2015)
[9] ad eżempju fil-każ fl-ismijiet Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et (22 ta` Frar 2013)
[10] hawhekk il-Qorti ċċitat lil jikkompeti (App.Ċiv. Joseph Borg v. Francis Vassallo [2000] Vol.LXXXIV.II.42;App. C. Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico 15.01.1992)

[11] Evelyn Montebello et vs Avukat Ġenerali et, Kost 13/07/2018; Sam Bradshaw et vs Avukat Ġenerali et, Kost 06/02/2015 u Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali, Kost 22/02/2013); Margaret Psaila v Avukat Ġenerali 27.06.2019 Qorti Ċivili Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali per Onor Imħallef (Issa Prim Imħallef) Mark Chetcuti

Din il-Qorti taqbel ukoll ma’ dawn l-eċċezzjonijiet tal-inkwilin li, ġaladarba huwa 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.

It-tielet, it-tlettax u l-erbatax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tieni, it-tielet, ir-raba’, d-disa’, l-għaxar u l-ħdax- il paragrafu tal-intimat Zammit: disponibilita` ta’ rimedju alternattiv:

L-intimati permezz tal-eċċezzjonijiet tagħhom, jissottomettu li r-rikorrenti għandha rimedju disponibbli taħt il-liġi ordinarja (Art. 1531Ċ tal-Kap 16 u Art. xv 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. Dawn l-Artikli ġew miżjudin permezz tal-Att XXVII tal-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 tistax aktar tilmenta mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex hija tista’ titlob 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.

L-ilment ewlieni tar-rikorrenti hu li l-mod kif l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni lill-intimati, jammonta għal ksur tal-jeddijiet ta’ proprjetà tagħha, kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u kien għalhekk li hija istitwixxiet il-proċeduri odjerni. Ċertament li jekk il-ħsieb tal-intimati 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 qegħda tilmenta li bil-liġijiet viġenti qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021, il-kera li hija setgħet titlob mingħand l-intimati qatt ma setgħet tkun waħda li tikkompara mal-prezzijiet tal-kera fis-suq ħieles, u lanqas ma setgħet titlob li dan il-fond jintradd lura lilha għajr f'dawk is-sitwazzjonijiet speċifiċi kkontemplati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre f'deċiżjoni fl-**ismijiet Ian Peter Ellis et v Avukat Ġenerali et**[12], 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.

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 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`.

Dawn l-eċċezzjonijiet għalhekk huma bla bażi sal-promolgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

Applikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni:

Sewwa jeċepixxi l-Avukat tal-Istat li:

[12] P.A. (Kost.), 27.03.2015.

- 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[13] 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:

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi 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'

[13] Lilian Martinelli v Avukat Generali 23.11.2020

Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.

(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.

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

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

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

Dak li qiegħda tintalab tistħarreġ il-Qorti f'din il-kawża huwa jekk l-operat tad-dispożizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, humiex leżivi tal-jeddijiet tar-rikorrenti kif protetti, bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta 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,[14] billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita` tal-indħil tal-Istat fil-liberta` tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji la tkun arbitrarja u l-anqas imprevedibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[15]

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed tirċievi mingħand l-inkwilini tammonta għal €203.15 fis-sena, liema ammont jista' jitqies li hu irriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-attur potenzjalment jistgħu jirċievu li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà.

Din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti f'dan ir-rigward. Kif inhu paċifikament stabbilit, il-proporzjon m'għandux ikun mal-valur tal-kirjiet fis-suq ħieles, 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-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tiegħu.

---

[14] James & Others, Amato Gauci
[15] 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

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.[16] 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).[17] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid[18]. 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 citata mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom izda ccitat partijiet ohra 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

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

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

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

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'.

Żgumbrament:

Għal dak li jirrigwarda r-rimedju mitlub mir-rikorrent, il-Qorti tagħraf li saret talba speċifika biex hija tikkunsidra l-iżgumbrament tal-intimat mill-post.

Il-Qorti ma tistax tikkondividi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti. Kif ingħad fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014) fejn ingħad hekk –

> "Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, filkaż 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:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €135,000. Il-kumpens mogħti qed jiġi kkalkolat mis-sena 2017 u ċjoe' minn meta r-rikorrenti ġiet immessa fil-pussess tal-fond in kwistjoni. Dan sas-27 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV.2021. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 2017 sa 2021 tela' minn €3,887 fis-sena 2017 għal €4,725 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.[19] 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 li 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. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[20] 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."*[21]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u 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

---

[19] 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)

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

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

jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal għaxart elf Ewro (€10,000).

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' €500.

Decide.

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

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

(2) Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta` Malta u tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti ġja' taw dritt ta` rilokazzjoni awtomatiku lill-intimati tal-fond appartament numru 69 ġja` 38 Triq il-Barrakki Qormi waqt li ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap, 319 tal-Liġijiet ta` Malta) u dan mis-sena 2017 sas-sena 2021.

(3) Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b`konsegwenza tas-suespost.

(4) Tilqa' t-tielet u r-raba' talba u tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €10,000 danni pekunjarji u €500 danni mhux pekunjarji u tikkundanna lill-Avukat tal-

Istat iħallas l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali tat-8% fis-sena mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

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

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA