- liġijiet tal-kera – Kap 158
- 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. 691/2021 GM

Mary Rosaria Mills (K.I 894746M)

vs

L-Avukat tal-Istat u Joseph Zerafa (K.I.504258M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta' Mary Rosaria Mills li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

Hija s-sid il-fond urban 32, Triq Gioacchino Navano Msida.

Kienet akkwistat dan il-fond mingħand ċertu Victor Paul Ellul bis-saħħa u l-att ta' bejgħ datat 11 ta' Mejju 2016 fl-atti tan-Nutar Dr Patrick Critien li qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "Dokument A'. Oriġinarjament, b'kuntratt tat-2 ta' Ġunju 1986 anness u mmarkat bħala "Dokument B", is-sid preċedenti tar-rikorrenti ossia Victor Paul Ellul, kien ikkonċeda b'enfetewsi temporanja għal żmien 21 sena li bdew jgħaddu mit-2 ta' Ġunju 1986, dan il-fond lill-intimat Joseph Zerafa għal skop residenzjali.

L-imsemmija konċessjoni skadiet fit-2 ta' Ġunju 2007, imma l-intimat Joseph Zerafa baqa` jokkupa dan il-fond b'titolu ta' kera bis-saħħa tal-jedd ta' konverżjoni bl-art 12 tat-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tul dan iż-żmien kollu, l-intimat kien qed iħallas kera kkontrollat baxx ħafna lill-esponenti b'kunsiderazzjoni għall-okkupazzjoni minnu ta' dan il-fond; u preżentement iħallas kera fis-somma ta' €203.12 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Dan il-kera huwa irriżorju fis-suq tal-lum, u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża.

L-esponenti diġa' talbet lill-Bord li Jirregola l-Kera biex, skont l-art. 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, jirrevedi l-kera ta' dan il-fond pagabbli mill-intimat Joseph Zerafa, pero' l-kera hekk rivedut ma jista' qatt jeċċedi 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta' din id-dar ta' abitazzjoni.

Ma hemm ebda raġuni legali li tiġġustifika d-differenza eżaġerata bejn il-kera perċepibbli fis-suq illum minn fond bħal dak okkupat mill-intimat Zerafa, u l-kera irriżorja li ħallas sal-lum l-istess intimat b'kunsiderazzjoni għall-okkupazzjoni tant duratura tal-fond proprjeta' tal-esponenti.

Dawn ir-restrizzjonijiet ma jgħabbux fondi simili li nkrew għall-istess skop wara l-1 ta' Ġunju 1995, jew li ma kinux soġġetti għal enfitewsi temporanja li bdiet qabel l-imsemmija data (Art. 16(1) tal-Kap. 158).

Minħabba f'dan kollu, dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza u/jew l-operazzjoni tagħhom jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, għal rimedju effettiv u għall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

(i) Tiddikjara u tiddeċiedi li l-art. 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta), u/jew l-applikazzjoni tiegħu għall-fond urban uffiċjalment markat bin-numru tnejn u tletin (32), Triq Gioacchino Navarro, Msida, proprjeta` tal-esponenti, kien u/jew għadu jilledi d-drittijiet fundamentali tagħha kif fuq ingħad u senjatament dawk protetti bl-artikoli 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 13 u 14 u bl-

artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali.

(ii) Tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha meħtieġa biex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti, inkluż billi tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti, u tal-awturi tagħhom qabilhom, u għall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Joseph Zerafa li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. Mhuwiex il-legittimu kuntradittur fir-rigward tat-talbiet magħmula fir-rikors tar-rikorrenti, u għaldaqstant huwa għandu jiġi liberat mill-osservanza a tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Dritijiet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali, il-leġittimu kuntradittur huwa l-istat u mhux xi ċittadin privat.

2. Mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-liġi jiprovdi illi *qui sui jure utetur neminem laedere videtur* u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qiegħed biss jeżerċita d-drittijiet mogħtija lilu permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant huwa ma jista' qatt jinżamm responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti tallega li qed issofri minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.

3. Mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni, u dan peress illi f'dan il-każ, ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta' u l-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li baqgħet għaddejja mingħajr problemi jew kontestazzjonijiet mir-rikorrent għal numru ta' snin.

4. Bla preġudizzju għas-sueċċepit, konsegwentament ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni u għalhekk l-allegazzjonijiet tar-rikomenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.

5. Dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandux ibatu għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju.

6. Għaldaqstant il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimat għandhom ikunu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti stante illi huma infondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

7. Dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandux ibati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju. Inoltre l-istess esponenti m'għandhomx ibatu ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamlu u għadhom jagħmnlu sal-lum huwa li josserva il-Liġijiet tal-pajjiż.

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

1. Preliminarjament ir-rikorrenti ma tistax tilmenta fuq dak il-perjodu taż-żmien li fih hi ma kinitx sidt il-fond, dan tenut kont ukoll illi r-rikorrenti akkwistat il-fond permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-2016. Di piu' r-rikorrenti ma tistax tilmenta fuq perjodi minn meta hi kellha rimedju ordinarju għalxiex tirrikorri.

2. Pretiminarjament ukoll l-ewwel talba ma tistax tirnexxi stante illi l-fond imsemmi fit-talba u dak imsemmi fil-premessi ma jikkombaċux.

3. Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-allegazzjoni ta' volazzjoni tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea hija waħda intempestiva, stante li l-proċeduri odjerni huma preċiżament intiżi sabiex jagħtu lir-rikorrenti rimedju effettiv għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha. Ma tistax għalhekk ir-rikorrenti tallega ksur tal-Artikolu 13 qabel ma tkun eżawrixxiet r-rimedji disponibbli għaliha taħt il-liġi nostrana.

4. Fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin.

5. B'referenza lejn l-allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem considerando li l-iStat għandu marġini ta' apprezzament usa' li jirregola l-użu tal-proprjeta' bl-għan illi jirregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali.

6. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika 1-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.

7. Isegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

8. Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjem mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u cioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni.

9. Wieħed irid jieħu kont ukoll tal-emendi tal-2018 u l-introduzzjoni tal-artikolu 128 fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, anke kif emendat permezz tal-Att XXIV tal-202l, liema emendi jagħtu l-opportunita' lis-sidien li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera u jitolbu li l-kera tiġi riveduta, kif fil-fatt diġa` jidher li għamlet ir-rikorrenti.

10. B'referenza għall-allegat ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, r-rikorrenti ma tissodisfax element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilita` ta' tali provvedimenti. Dawm l-artikoli jissottolineaw li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet għandhom jiġu assiġurati mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew status ieħor fil-każ tal-Konvenzjoni u razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identita' tal-ġeneru fil-każ tal-Kostituzzjoni. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija.

11. B'referenza lejn l-allegat ksur tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjoni tal-intempestivita` ssollevata preċedentement rigward l-allegazzjoni ta' vjolazzjoni tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirribadixxi illi r-rikorrenti għandha, a disponibbilita` tagħha, rimedju effettiv sabiex tivvanta ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, billi tipproċedi quddiem din l-Onorabbli Qorti u titlob rimedju, kif fil-fatt qed tagħmel permezz tal-proċeduri odjerni. Għalhekk, la hemm ksur tal-istess artikolu, u la jista' jiġi allegat ksur tal-istess artikolu f'dan l-istadju.

12. B'referenza għat-tieni talba, din m'għandhiex tiġi milqugħa tenut kont ukoll illi fl-annu li fih ir-rikorrenti akkwistat il-proprjeta' kienet taf ben sewwa l-effetti tal-liġi x'inhuma, u konsegwentement ma huwiex xieraq illi issa jintagħlab kumpens mhux meritat, speċjalment fejn jidħlu danni non-pekunarji.

13. 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 kkontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

Rat li b'verbal tagħha tas-16 ta' Diċembru 2021, ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mill-11 ta' Mejju 2016 sal-lum b'interventi ta' ħames snin.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentata fil-21 ta' Marzu 2022.[2]

[1] Fol 29

Rat l-atti kollha tal-każ.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti akkwistat il-fond 32, Triq Gioacchino Navarro, Imsida, permezz ta' att ta' bejħ datat 11 ta' Mejju 2016 fl-atti tan-Nutar Dr Patrick Critien.[3]

B'kuntratt tat-2 ta' Ġunju 1986 is-sid preċedenti kien ikkonċeda b'enfitewsi temporanja għal żmien wieħed u għoxrin sena lil intimat Zerafa.[4] Il-konċessjoni skadiet fit-2 ta' Ġunju 2007 iżda l-intimat Zerada baqa' jokkupa dan il-fond b'titolu ta' kera għal skop residenzjali bis-saħħa tal- Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-kera mħallsa attwalment hija ta' €203.12 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

L-ewwel, it-tieni, il-ħames u s-seba' eċċezzjoni tal-intimat Zerafa: mhix il-leġittimu kontradittur; dejjem segwa l-liġi u m'għandux ibati spejjeż:

Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. B'danakollu, huwa xorta 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 kuntradittturi f'azzjonijiet kostituzzjonali, prinċipalment:

[2] Fol 43
[3] Dok A a fol 5
[4] Dok B a fol 9

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

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

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

(d) ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, fi żmien iktar riċenti, bdew jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwistjoni.[5] Il-Qorti Kostituzzjonali[6] 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[7] qalet li biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. Dan għall-ekonomija tal-ġudizzju.

Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mal-inkwilina li, ladarba aġixxiet skont il-ligi, allura m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew teħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli; mill-banda l-oħra, dawn il-proċeduri bilfors jaffettwawha billi hi parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tigi attakkata. Il-mertu jolqotha direttament. Għaldaqstant il-preżenza tagħha f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju.[8]

[5] Michael Muscat v Benny Dingli Prim'Awla 30.11.2006

[6] Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et. (29 ta` Mejju 2015)

[7] ad eżempju fil-każ fl-ismijiet Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et (22 ta` Frar 2013)

[8] **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

It-tielet 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.

Il-perjodu rilevanti għall-fini tal-ilment tar-rikorrenti huwa minn meta akkwistat il-proprjeta' f'Mejju 2016. Dan sas-27 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV.2021. Kif sejjer jiġi spjegat iktar 'l isfel, dan l-Att ġab bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

Id-disa' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat – disponibilita` ta' rimedju alternattiv:

L-Avukat tal-Istat permezz tal-eċċezzjonijiet tiegħu, jissottometti li r-rikorrenti għandha rimedju disponibbli taħt il-liġi ordinarja (Art. 12B tal-Kap 158) li jiffakoltizza 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 jistgħux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex huma jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera.

L-ilment ewlieni tar-rikorrenti hu li l-mod kif l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta'

rilokazzjoni lill-intimat, jammonta għal ksur tal-jeddijiet ta' proprjetà tagħhom, kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u kien għalhekk li huma istitwixxew il-proċeduri odjerni. Ċertament li jekk il-ħsieb tal-intimat kien li dawn l-ilmenti setgħu jiġu indirizzati mill-Bord li Jirregola l-Kera, dan mhuwiex korrett, partikolarment minħabba li l-Bord għandu funzjonijiet u poteri speċifiċi fir-rigward tal-ordnijiet li jista' jagħti, speċjalment fejn is-sidien jagħmlu talba għall-awment tal-kera jew għar-ripreża tal-fond tagħhom. F'dan il-każ ir-rikorrenti 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-intimat qatt ma setgħet tkun waħda li tikkompara mal-prezzijiet tal-kera fis-suq ħieles, u lanqas ma setgħet titob li dan il-fond jintradd lura lilhom 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**[9], 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.

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

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' 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 sal-promulgazzjoni tal-Att tat-2021 kienet 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.158 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Liġijiet viġenti, humiex leżivi tal-jeddijiet tar-rikorrenti kif protetti, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, sabiex jekk jinstab li dan huwa l-każ, ikun hemm lok fejn il-Qorti takkordalha rimedju.

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

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-

possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."

Għalhekk il-Protokoll jawtorizza ndħil fit-tgawdija tal-proprjeta` fl-interess pubbliku. Iżda safejn jista' jasal dan l-indħil? Fejn jitqiegħed is-sinjal l-aħmar? Il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku. Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv,[10] 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.[11]

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed tirċievi mingħand l-inkwilin tammonta għal €203.12 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-

[10] James & Others, Amato Gauci

[11] 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

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.

Diskriminazzjoni:

Ir-rikorrenti tilmenta mill-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta joħolqu distinzjoni, li hija tirreferi għaliha bħala 'diskriminazzjoni', bejn inkwilin ta' fond mifthema wara l-1 ta' Ġunju 1995 li ai termini tal-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jistghu jitterminaw l-inkwilinat 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 158 tal-Liġijiet ta' Malta u hekk inħolqot diskriminazzjoni bejn fondi lokati qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u dawk lokati wara.

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

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid li:

> **"It-tgawdija tad-drittijiet jew libertajiet kontemplati f'din ilKonvenzjoni 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 middrittijiet fundamentali sostantivi l-oħrajn elenkati fil-Konvenzjoni.[12] 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).[13] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid.[14] 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 tadDrittijiet 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

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

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 ...”

Ir-rikorrenti ma ġabet 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 flambitu 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 tiġi ttrattata b’mod differenti.

F’dan il-każ il-Qorti qieset li l-intenzjoni tal-leġiżlatur kienet li tiġi stabbilita *cut-off date* minn meta ġie stabbilit li ma kellhiex tibqa’ tingħata l-istess protezzjoni fil-kirja 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.

Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropeja:

L-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni jipprovdi:-

> “Kull min ikollu mħarsa d-drittijiet u libertajiet tiegħu kontemplati f’din ilKonvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorita nazzjonali għalkemm dan il-ksur ikun sar minn persuni li jkun qed jaġixx f’kariga uffiċjali”.

F'paper *Effective Remedies as a Fundamental Right* li nkitbet minn Martin Kuijer,[15] professur tal-liġi dwar id-dirttijiet fundamentali fl-Universita` t'Amsterdam, ikkummenta hekk dwar l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni u Artikolu 47 tal-*EU Charter of Fundamental Rights*:-

> "these provisions are the embodiment of the principle of subsidiarity. This principle is one of the underlying foundations of the Convention mechanism. Domestic authorities of the High Contracting Parties to the ECHR have the primary duty to guarantee Convention rights and freedoms, whilst the Court serves as a 'safety net'. Article 13 of the Convention has therefore "close affinity" with Article 35 paragraph 1 of the Convention. The respondent State 'must first have an opportunity to redress the situation complained of by its own means and within the framework of its own domestic legal system'. The Court may only deal with the matter after all domestic remedies have been exhausted insofar as "that rule is based on the assumption, reflected in Article 13 of the Convention [...] that there is an effective remedy available in the domestic system in respect of the alleged breach". However, "the only remedies which Article 35 paragraph 1 requires to be exhausted are those that relate to the breach alleged and are available and sufficient. The existence of such remedies must be sufficiently certain, not only in theory but also in practice".

Fis-sentenza **Angela sive Gina Balzan vs Avukat Ġenerali** tal31 ta' Jannar 2019 din l-istess Qorti qalet:

> "Dan allura jfisser li dak li jesigi l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni huwa li l-Istat Malti jipprovdi mekkanizmu ta' rimedju effettiv sabiex persuna li thoss li d-drittijiet fundamentali taghha gew miksura jkollha l-mezz li tfittex ghal rimedju kif ukoll mekkanizmu li fejn jinstab li jkun hemm ksur ta' dawn id-drittijiet fundamentali, il-persuna leza tinghata rimedju effettiv. Il-Qorti ssib li dawn iz-zewg mekkanizmi gew imhaddma millIstat fil-kaz tal-lum. Infatti r-rikorrenti mhux biss setghet tiehu azzjoni dwar l-ilmenti kostituzzjonali taghha biex tfittex rimedju permezz ta' dawn il-proceduri stess izda, kif ser jinghad aktar il- quddiem, hija ser

[15] Seminar on human rights and access to justice in the EU 28-29 April 2014, Barcelona kif ċitata f' Perit Ian Cutajar u martu Victoria Cutajar v Avukat tal-Istat et – Qorti Kostituzzjonali – 6.10.2020

> tkun qed tinghata rimedju fil-fehma tal-Qorti effettiv ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali kif deciz minn din il-Qorti. Ghalhekk dan lilment tar-rikorrenti mhuwhiex ġustifikat".

Dawn il-proċeduri kostituzzjonali huma fihom infushom rimedju effettiv għall-ilment dwar id-drittijiet fundamentali li r-rikorrenti qegħda tinvoka u ssostni li inkisru.

Għalhekk il-Qorti ma ssib l-ebda ksur tal-Artiklu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Likwidazzjoni ta' kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €265,000. Il-kumpens mogħti qed jiġi kkalkolat mis-sena 2016 u ċjoe' minn meta r-rikorrenti akkwistat il-fond in kwistjoni. Dan sas-27 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV.2021. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 2016 sa 2021 tela' minn €6,613 fis-sena 2016 għal €9,275 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.[16] Minn din il-qagħda,

[16] 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

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[17] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali".[18]

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 in vista tal-kriterji suesposti tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal tlieta u għoxrin elf Ewro (€23,000), u €500 danni morali.

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.

et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; Brian Psaila v L-Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

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

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

(2) Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi bejn is-sena 2016 u s-sena 2021 l-art. 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta), u/jew l-applikazzjoni tiegħu għall-fond urban uffiċjalment markat bin-numru tnejn u tletin (32), Triq Gioacchino Navarro, Msida, proprjeta` tal-esponenti, kiser id-dritti fundamentali tagħha protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali.

(3) Tilqa' t-tieni talba u tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €23,000 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