- 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, 27 ta' Settembru 2022

Rikors Nru. 250/2021 GM

Maria Busuttil (ID 63350M)

vs

L-Avukat tal-Istat
u
John Newton Nicholas Rosser (ID 220485M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Maria Busuttil detentriċi tal-karta tal-identita` bi numru 63350(M) li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

1. Ir-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond numru tnejn u għoxrin (22), Misraħ Brittanja, Mosta u li jinkera lill-intimat John Newton Nicholas Rosser versu l-kera

illum-il ġurnata ta' tliet mija u tlieta u ħamsin ewro u tnax-il ċenteżmu (€353.12) pagabbli kull sena bil-quddiem;

2. Il-fond suiċitat kienet oriġinarjament tal-ġenituri tar-rikorrenti, *ossia* Carmelo u Carmela Scerri li akkwistaw il-fond bl-indirizz imsemmi;

3. Missier ir-rikorrenti *ossia* Carmelo Scerri miet fit-tlieta (3) ta' Jannar tas-sena elfejn u wieħed (2001) (ċertifkat tal-mewt hawn anness u mmarkat Dok. A), filwaqt li omm l-esponenti *ossia* Carmela Scerri mietet nhar is-sitta (6) ta' Marzu tas-sena elfejn u sbatax (2017) (ċertifkat tal-mewt hawn anness u mmarkat Dok. B);

4. Il-wirt ta' Carmelo Scerri iddevolva permezz ta' testment 'unica charta' fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella tas-sittax (16) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija sebgħa u disgħin (1997) fit-tmienja ta' filgħaxija, (hawn anness u mmarkat Dok. C);

5. Bis-saħħa tat-testment suiċitat l-imsemmi Carmelo Scerri, filwaqt li ħalla l-użufrutt ġenerali ta' ġidu kollu lill-imsemmija martu Carmela Scerri, permezz ta' Tielet Artikolu nnomina u sostitwixxa lill-esponenti binthom Maria Busuttil bħala l-unika eredi universali u propjetarja assoluta tagħhom. In oltre, huma ddikjaraw in virtu tal-artikolu 623(d) tal-Kodiċi Ċivili, li ddiżeredaw lil ulied il-mejjet binhom Joseph Scerri li kien jirrisjedi l-Awstralja talli huma abbandunaw lil missierhom meta kien l-aktar fil-bżonn u li l-fatt miet waħdu u abbandunat minn kulħadd.

6. Għalhekk bis-saħħa tat-testment suiċitat l-imsemmija Carmelo Scerri ħalla n-nofs indiviż tal-fond numru tnejn u għoxrin (22) u bla isem Brittania Square, Mosta, inkluż l-arja tiegħu, liberu u frank bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu u dan kif jirriżulta wkoll mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-wieħed (1) ta' Ġunju tas-sena elfejn u wieħed (2001) fl-atti tan-Nutar Dottor Nicolette Vella, (hawn anness u mmarkat Dok. D);

7. Il-wirt ta' Carmela Scerri iddevolva permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa' tal-għoxrin (20) ta' Awwissu tas-sena elfejn u erbgħa (2004) fis-sebgħa u nofs ta' fil-għaxija, (hawn anness u mmarkat Dok. E) u li permezz tiegħu l-imsemmija Carmela Scerri innominat bħala eredi universali propjetarja u padruna assoluta tal-ġid tagħha kollu li għandha u li għad jista` jkollha għal wara mewtha lil bintha Maria Busuttil, bis-sostituzzjoni volgari rispettivi wlied u dixxendenti u dan bħala ħlas ta' kuri u serviġi li Maria Busuttil irrendiet mat-testatriċi u għalhekk ħalliet n-nofs indiviż l-ieħor tal-fond numru tnejn u għoxrin (22) u bla isem Brittania Square, Mosta, inkluż l-arja tiegħu, liberu u frank bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu;

8. Permezz tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Ġunju tas-sena elfejn u sbatax (2017) fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafa', li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok F, l-esponenti hija l-werrieta u l-propjetarja ta' nofs indiviż l-ieħor tal-fond mertu tal-kawża.

9. Għalhekk kif ġia ingħad il-fond imsemmi kien jappartjeni lid-defunti imsemmija Carmelo u Carmela Scerri li kkonċedew b'titolu ta' lokazzjoni a favur l-intimat John Newton Nicholas Rosser il-fond suiċitat.

10. Jidher ċar li din il-kirja ilha viġenti għall-numru ta' snin u għalhekk ferm qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk l-inkwilin għandu l-protezzjoni ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

12. Anki bl-emendi magħmula fil-liġi bl-Att X tal-2009, senjatament ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini tal-istess liġi, r-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi

l-Kontroll tad-Djar, u għalhekk anki l-kirja kif awmentata bl-emendi hija irriżorja u mimima u ma tirrispekjax il-valur lokatizzju tal-fond.

13. 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 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 12 (2) et seq tal-istess Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu 1914.

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

15. Billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, llum-il ġurnata tesisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond jista' jġib f'suq ħieles, b'konsegwenza illi tali diskrepanza telledi 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.

16. 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.

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

18. Effettivament bl-istat li hija l-liġi, r-rikorrent 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 ġol-fond mertu tal-kawża jgħix l-intimat flimkien ma' martu, imma wkoll għaliex fil-pessima ipotesi li mal-intimat jgħixu xi qraba oħra *ai termini* tal-liġi viġenti, anki jekk jiġi nieqes l-intimat, l-esponenti xorta waħda ma tieħux lura l-pussess tal-fond imma tkun imġiegħelha tibda kirja oħra sfurzata.

19. Għalkemm il-perjodu oriġinali tal-kirja kien biss għal sena, titħallas darba fis-sena bil-quddiem, din l-istess kirja baqgħet tiġġedded minn sena għal sena u r-rikorrenti m'għandhiex l-ebda dritt tirrifjutaw li ġġedded din il-kirja u wisq anqas m'għandha dritt illi titolbu 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 hija għandha issofri minkejja l-emendi tal-Att X tal-2009.

20. B'dan il-mod, ir-rikorrenti qiegħda tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha mingħajr ma qiegħda 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.

21. Fiċ-ċirkostanzi l-esponenti m'għandhiex l-ebda prospett raġionevoli illi hija tieħu lura l-pussess tal-fond f'ħajjitha, u dan mhux biss għaliex l-intimat għadu jokkupa l-fond.

22. 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.

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

24. 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 applikazzjoni 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.

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

26. Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta` tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien 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).

27. Inoltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 158 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.

28. L-esponenti lanqas tista` tibdel ir-residenza tagħha stante li la tista' tħallas għall-kera skont il-prezz tas-suq u wisq anqas ma tista` jixtri proprjeta`, u dan minkejja illi hija għandha proprjeta` li qiegħda tinkera għall-somma tant irriżorju.

29. Il-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandha tirċievi 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. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 12(2) et seq, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali ta' l-esponenti ġialadarba jċaħħad lill-esponenti mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħha u tikkreja sproporzjon u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif ukoll l-applikazzjoni tal-Kap 158 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 Żammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

30. 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 12(2) et seq tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta f'kirjiet li daħlu fis-seħħ qabel l-emendi.

31. Għalhekk l-esponenti tħoss li fir-rigward tagħha qiegħda tiġi miksur l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed tiġi privata u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha mingħajr ma tingħata kumpens ġust għal dan.

Talbet 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 158 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż imma mhux limitat għall-Artikoli 12(2) et seq tal-istess Kap u bl-opra tal-Liġijiet viġenti li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Rosser tal-fond, "22, Misraħ Brittanja, Mosta", u li qiegħda ċċaħħad 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 ta' l-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 inkuż li jiġi dikjarat illi l-intimat ma jistax jibqa' jużufruwixxi mill-protezzjoni tal-liġi kif ukoll billi tordna l-iżgumbrament tal-intimat Rosser 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 minnha sofferta ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

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

Rat ir-Risposta tal-intimat John Newton Nicholas Rosser (1.D. Nru. 220485M) li permezz tagħha eċċepexxa illi :

1. L-esponenti Rosser mhuwiex l-uniku inkwilin tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, stante li huwa jgħix fih flimkien ma' martu, li wkoll għandha interess ġuridiku f'dawn il-proċeduri.

2. Ir-rikorrenti trid tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond mertu ta' dan il-każ.

3. Qabel xejn huwa xieraq li r-rikorrenti ġġib prova tal-ftehim tal-kirja li hija qiegħda tattakka b'dawn il-proċeduri. L-istess, ir-rikorrenti trid ġġib prova wkoll li din il-kirja hija soġġetta għall-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap. 59 tal-Liġijiet ta' Malta).

4. Skont l-artikolu 37(2) (f)tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem : li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta`, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja.

5 Hekk ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għaliex il-Kap. 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġijiet fis-seħħ qabel 1962 jinsabu mħarsa bl-artikolu 47[9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li "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 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)". Jiġi b'hekk, li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab.

6 Sa fejn ir-rikorrenti qiegħda tattakka id-dispożizzjonijet tal-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu 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 magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igwadi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu

meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

7 Il-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu pesuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom, u (iii) iżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u taċ-ċittadini b'mod ġenerali.

8 Ma jeżisti l-ebda ksur tal-Artikolu l tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew ta' xi liġi oħra stante li l-lokazzjoni tal-fond mertu tal-kawża odjerna saret permezz ta' ftehim liberu ta' kera bejn sid u inkwilin f'data fejn il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien ġja in vigore u għalhekk is-sid tal-fond in kwistjoni kien pjenament konxju li l-kirja li huwa volontarjament ikkonċeda lill-esponenti kienet sejra tkun regolata b'dak li kien jiddisponi l-Kapitlu 69. Ħadd ma ġiegħel lis-sid jiddisponi minn ħwejġu b'tali mod li jkun regolat bil-Kap. 69. Ma kien hemm l-ebda liġi li tisforza sid jikri ħwejġu u sid ma kien igawdi l-ebda dritt fondamentali li jikri ħwejġu.

9 L-attriċi ma tistax illum tintavola din il-kawża prinċipalment għaliex matul is-snin il-kera hawn Malta għoliet u qiegħda tħoss li l-kera preżenti hija baxxa. Pacta sunt servanda. Dan huwa prinċipju li qatt ma għandu jiġi mxellef. Difatti l-esponenti dejjem osserva skrupolozament il-ftehim lokatizju de quo u hekk jistenna l-attriċi li tagħmel. Hawn si tratta ta' żewġ partijiet li liberament u konxji mil-liġijiet viġenti dak iż-żmien, ftiehmu r-relazzjoni u l-kondizzjonijiet tal-kirja tal-fond in kwistjoni.

10. Oltre dan, il-valur tal-proprjeta` dejjem kien jawmenta ruħu u ma bediex jogħla biss wara l-ftehim bejn l-ante kawża tal-attriċi u l-intimat Rosser u allura l-ante kawża tar-rikorrenti kien jaf sew x'kien qiegħed jagħmel meta kera l-fond de quo lill-esponenti.

11. Fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizju għall-premess, jiġi rilevat li l-intimat Rosser qiegħed jokkupa l-fond in kwistjoni taħt titolu validu ta'

lokazzjojni skont il-liġijiet viġenti ta' Malta u dejjem kien puntwali fil-ħlas tal-kera dovuta u dejjem osserva l-obbligazzjonijiet l-oħra kollha tiegħu naxxenti mill-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri.

12. Oltre dan, fl-2009, il-leġislatur kien ħaseb biex jirrimedja l-pożizzjoni legali fil-konfront tal-kirjiet li bdew qabel is-sena 1995 fejn stabbilixxa l-ħlas tar-rata minima fl-ammont ta' €187 u li din togħla kull tliet snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni. Fil-fatt, ir-rikorrenti Busuttil aċċettat dawn l-emendi fil-liġi antika billi mis-sena 2010 sas-sena 2020 hija mhux biss baqgħet taċċetta regolarment il-kera mingħand l-intimat Rosser talli kull tliett snin kienet tfakkru, anki permezz tal-konsulenti legali diversi tagħha, kull meta kien imiss żieda fil-kera.

13. Mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti, minkejja li jirrikonoxxi l-interess ġuridiku tiegħu fil-proċeduri odjerni, jikkontendi illi bħala ċittadini privat ma jista' qatt jitqies responsabbli għal kwalsiasi allegata vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali imwettqa mill-lstat u fi kwalunkwe każ l-esponenti ma lleda l-ebda drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Issir referenza hawnhekk għall-kawża deċiża fis-5 ta' Frar 2015 mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et (Appell Civili 73/2011) fejn intqal li '... il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonoli jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi.

14. Konsegwentement għalhekk l-esponent għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

15. Għar-rigward ir-rimedji mitluba mir-rikorrenti, jekk din l-Onorabbli Qorti jogħġobha takkolji t-talbiet attriċi, dan għandu jkun f'kumpens pekunjarju mħallas mill-Istat u dan għaliex, għar-raġunijiet miġjuba f'din ir-risposta, l-esponenti altru li ma jistħoqlux li jiġi mġiegħel iħallas kwalunkwe kumpens lill-attriċi, u/jew iħallas kera aktar u/jew agħar minn hekk billi jivvajka u jirrilaxxa l-fond okkupat minnu minħabba r-raġunijiet miġjuba mill-attriċi u dan meta tenut kont li huwa

persuna li ma għandux proprjeta` alterattiva fejn imur joqgħod, ma għandux mezzi finanzjarji sabiex jikri bil-kera kummerċjali tal-lum, dejjem aġixxa mal-liġijiet tal-kera billi ħallas puntwalment, żamm il-fond mikri lilu fi stat ta' manutenzjoni eċċellenti u mexa u adirixxa ruħu mal-liġijiet tal-kera.

16. Għalhekk ir-rimedju mogħti lir-rikorrenti ma għandux ikun wieħed li jivvjola jew b'xi mod inaqqas mid-drittijiet fondamentali tal-esponenti fosthom id-dritt, wara li dejjem osserva skrupolożament il-liġi, li ma jiġix ittrattat b'mod mill-aktar degrandanti u inuman billi jitkeċċa minn daru mingħajr post deċenti fejn joqgħod.

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

1. Preliminarjament, ir-rikorrenti għandha ġġib prova sodisfaċenti tat-titolu tagħha għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża sabiex turi illi hija s-sid tal-fond in kwistjoni kif qed tallega fir-rikors promutur. Ir-rikorrenti għandha ġġib prova wkoll tal-kirja li, skont hi, qed tiksrilha d-drittijiet fondamentali tagħha;

2. Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandha tindika, b'mod ċar u preċiż, liema huma l-Artikoli mill-Kap. 69 u, jew minn kwalunkwe liġi oħra illi, skont hi, qed jiksrulha d-drittijiet fondamentali tagħha;

3. 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 tagħha kif protetti bl-artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll l u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

4. L-esponent huwa tal-umli fehma li t-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:

Dwar l-Allegal Ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

5. 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 minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data*'. F'dan il-każ, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931;

6. 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;

Dwar l-allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll l tal-Konvenzjoni Ewropea

7. Peress li r-rikorrenti qed tinvoka l-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll l tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont it-tieni paragrafu 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;

8. Il-liġijiet li qed tilmenta minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. 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;

9. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll l ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

10. F'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe` li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause* <u>*significant reductions in the amount of rent chargeable*</u>." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "*Huwa paċifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles*.";

11. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

12. Jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat b'dikjarazzjoni li l-artikoli tal-Kap. 69 jew l-artikolu 1531Ċ huma nulli u bla effett; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

13. Xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn is-sid tal-post u l-inkwilini, jew l-antekawża tagħhom, u ħadd ma mpona li dan il-fond irid jinkera bil-fors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lis-sidien li jagħtu dan il-fond b'kiri u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrent jew l-antekawża tiegħu setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibigħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

14. Tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma*" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tliet saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

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

15. 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-rikorrent. Inoltre, fir-rigward ta` dawn l-artikoli, ir-rikorrenti ma ssodisfatx 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 għandha juri li qed jiġi ddiskriminat 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 dizamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta` status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija;

16. Mingħajr pregudizzju għas-suespost, sabiex ir-rikorrenti tkun tista' tallega li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, trid tipprova wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta` '*like with like*' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

17. 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 gudizzjarji ta' Strasburgu, u mhux lil Qrati domestiċi. Infatti, jekk wieħed iħares lejn il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Artikolu 41 ma huwiex wieħed mill-Artikoli illi ġie traspost fil-Liġi Maltija;

18. L-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti allegat vjolazzjoni ta' artikoli oħra Konvenzjonali u, jew Kostituzzjonali, u dan mingħajr ma għamlet 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;

19. Għaldaqstant, L-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma soffriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Din ir-risposta ulterjuri qed issir in ottemperanza ma' dak ordnat minn din l-Onorabbli Qorti matul l-aħħar seduta tas-26 ta' April, 2022, fejn l-esponent ingħata l-fakoltà illi jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri wara li din l-Onorabbli Qorti akkordat it-talba tar-rikorrenti sabiex ir-rikors promotur jiġi korrett, ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kap. 12, fis-sens illi kull referenza għall-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta tiġi sostitwita b'riferenza għall-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Għaldaqstant, l-eċċezzjonijiet ulterjuri illi l-esponent jixtieq iressaq huma s-segwenti:

1. Preliminarjament, ir-rikorrenti għandha ġġib prova sodisfaċenti (i) tat-titolu tagħha għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża; (ii) tal-kirja illi qed tilmenta minnha; u (iii) illi tali kirja hija effettivament soġġetta għall-provedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Assolutament mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, in suċċint, il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. L-esponent huwa tal-umli fehma li t-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:

Dwar l-allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

4. Safejn it-talbiet tar-rikorrenti huma mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tali talbiet huma insostenibbli minħabba li f'dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrent, imma implimenta biss mizuri illi jikkontrollaw l-uzu tal-proprjetà;

5. Minghajr pregudizzju ghas-suespost u f'kull każ, it-talbiet ma ghandhomx jigu akkolti għaliex kemm taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali;

6. Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artikoli tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li dawn l-artikoli għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;

7. Stabbilit li l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin li l-liġi Maltija tiddisponi li f'għeluq enfitewsi temporanja l-okkupant li jkun qed juża' dik id-dar bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura safejn ir-rikorrent jista' jkun qed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjali li l-liġi tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-inkwilin għandha tiġi mwaqqfa minhabba nuqqas ta' bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;

8. Subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut man-nuqqas ta' bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, jissokta

jingħad li bil-miġja tal-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax-il sena skont l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

9. Bla ħsara għal dak ġja eċċeppit, mal-miġja tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess artikolu 12B, sid bħar-rikorrenti jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

10. Konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u, jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

11. F'kull każ l-esponent sinċerament ma jħossx li l-kera li qiegħda titħallas fil-preżent hija xi kera daqstant sproporzjonata. Hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq, u dan ukoll huwa konformi mal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu;

12. Magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-inkwilin u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-inkwilin u mhux lis-sid;

13. Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-liġi u b'hekk kull talba għal rimedju jew kumpens mhix mistħoqqa;

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-rikorrent. Inoltre, fir-rigward ta` dawn l-artikoli, ir-rikorrenti ma ssodisfatx 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 għandha juri li qed jiġi ddiskriminat 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 dizamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta` status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija;

15. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, sabiex ir-rikorrenti tkun tista' tallega li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, trid tipprova wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta` 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

16. B'riferenza ghat-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 gudizzjarji ta' Strasburgu, u mhux lil Qrati domestici. Infatti, jekk wieħed iħares lejn il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Artikolu 41 ma huwiex wieħed mill-Artikoli illi ġie traspost fil-Liġi Maltija;

17. L-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti allegat vjolazzjoni ta' artikoli oħra Konvenzjonali u, jew Kostituzzjonali, u dan mingħajr ma għamlet 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;

18. Ghaldaqstant, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma soffriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

Rat li b'verbal tagħha tat-3 ta' Ġunju 2021, ħatret lill-Perit Alexei Pace sabiex jikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni bejn l-1995 sad-data tal-preżentata tar-rikors b'intervalli ta' ħames snin.[1]

[1] Fol 37 u Fol 39

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fl-1 ta' Lulju 2021[2] .

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

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti akkwistat il-fond numru 22, Misraħ Brittanja, Mosta bħala werrieta universali mingħand il-ġenituri tagħha li ġew nieqsa fit-3 ta' Jannar 2001 u fis-6 ta' Marzu 2017 rispettivament permezz ta' żewġ testmenti datati 16 ta' Jannar 1997 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella[3] u tal-20 ta' Awwissu 2004 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa`.[4]

Permezz ta' kuntratt ta' enfitewsi temporanja, missier ir-rikorrenti kien għadda l-fond in kwistjoni lil ċerta Anne Renkin fis-sena 1968[5] u madwar 45 sena ilu, Renkin ċediet iċ-ċens imsemmi lill-intimat John Newton Nicholas Rosser, li għadu jokkupa l-fond sal-lum flimkien ma' martu bil-kera ta' €353.12 fis-sena. Il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fis-16 ta' Mejju 1996.[6]

Titlu

[2] Fol 66
[3] Dok C a fol 10
[4] Dok E a fol 16
[5] Dok X a fol 45
[6] Vide nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti a fol 171

Id-dokumenti esibiti li r-rikorrenti juru li tassew għandha dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża.

L-intimat Fenech għandu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju bla ma jħallas ebda spejjeż, huwa inkwilin skont il-liġi.

Huwa issa kkonsolidat fil-ġurisprudenza li l-inkwilini huma leġittimarji passivi validi fi proċeduri bħal dawn. Dan iżda ma jfissirx li għandhom ibatu spejjeż.

M'hemmx deprivazzjoni ta' proprjeta`; semmai ta' użu, u kwindi m'hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.

L-intimati qegħdin jallegaw 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-Konvenjoni dwar it-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx lil hi inkwadrata fil-parametri tal-Art. 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonvertit f'wieħed perpetwu – ara **Josephine Bugeja v Avukat Generali** 07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens – **John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe** 11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utile dominju kien

tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta`. Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art. 37 beda jingħata interpretazzjoni wiesgha 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.

Fil-kawza odjerna, għalkemm ma hemm l-ebda teħid forzuż ta' proprjeta', b'operazzjoni tad-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, it-tgawdija ta' din il-proprjeta` da parti tar-rikorrenti ġiet serjament limitata minħabba l-kontroll tal-kera u użu għal żmien indefinit mill-intimati, ma' liema r-rikorrenti ġew sfurzati jidħlu f'relazzjoni ta' lokazzjoni minħabba l-konverżjoni tal-enfitewsi temporanja f'lokazzjoni b'operazzjoni tal-liġi versu ammont ta' kera li huwa sostanzjalment limitat mil-ligi. Kif jidher mill-ġurisprudenza hawn fuq ċitata, huwa ċar illi din il-limitazzjoni sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta' tar-rikorrenti taqa' entro l-garanziji mogħtija mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.

Kirja kienet bi qbil bejn il-partijiet – *pacta sunt servanda*:

L-intimat Rosser ikompli jeċċepixxi permezz tad-disa' u l-għaxar eċċezzjoni tiegħu illi din il-kirja ġiet fis-seħħ bi qbil bejn l-ante-kawża tar-rikorrenti u tal-inkwilin u li għalkemm kellhom diversi opzjonijiet, għażlu li jikru l-fond. Imma r-rikorrenti mhux qegħdin jipprovaw iwaqqgħu jew ma jonorawx il-ftehim lokatizzju li kien hemm; anzi qegħdin jilmentaw mill-interferenza statali li b'liġi sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tagħha b'kundizzjoni tal-kirja mposti fuqhom. Madankollu, dan il-fatt waħdu ma jġibx awtomatikament miegħu r-rinunzja tad-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta' tagħhom. Jiġi sottolineat il-punt li meta daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi, is-sidien ta' proprjetajiet fl-istess qagħda tar-rikorrenti u l-awturi tiegħu sabu ruħhom b'idejhom marbutin u l-unika "għażla" (jekk tista' ssejħilha hekk) li kellhom kienet li jissottomettu ruħhom għal-liġi. Madankollu, minħabba l-emendi tal-Kap 158, l-awturi tar-rikorrenti, u r-rikorrenti ma kellhom ebda rimedju taħt il-liġi ordinarja li seta' jaġevolahom fid-drittijiet tagħhom ta' sidien ħlief bl-intavolar ta' kawża quddiem Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali proprju sabiex tiġi attakata dik l-istess liġi, kif proprju qed isir illum.

Għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-eżistenza tal-liġi, 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.

Rimedju alternattiv, sproporzjon fil-kera u ripreża tal-fond:

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tmien, id-disa', l-għaxar, it-tnax-il eċċezzjoni u l-intimat Rosser permezz tat-tnax-il eċċezzjoni tiegħu jissottomettu li r-rikorrent kellha rimedju disponibbli u dan taħt il-liġi ordinarja (Art. 12B tal-Kap 158) li jiffakoltizzaw li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni. 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-konvenuti jeċċepixxu li r-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex huma jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tqis li jkun ta' siwi li tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Grech et v. It-Tabib Prinċipali tal-Gvern (Saħħa Pubblika) et**[7], fejn ġew stabbiliti s-segwenti prinċipji:

> "Illi kif ingħad għadd ta' drabi, l-eżistenza ta' rimedju ieħor lill-parti li tressaq azzjoni ta' allegat ksur ta' jedd fondamentali taħt il-Kostituzzjoni jew taħt il-Konvenzjoni għandha tirriżulta lill-Qorti bħala stat ta' fatt attwali u oġġettiv, u d-diskrezzjoni li tista' twettaq il-Qorti biex ma teżerċitax is-setgħat tagħha 'jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel' minħabba l-eżistenza ta' rimedju ieħor hija deċiżjoni fuq tali stat ta' fatt. Kemm hu hekk, huwa biss meta jew jekk jirriżulta lill-Qorti bħala fatt li (kien) jeżisti rimedju ieħor effettiv lir-rikorrent li l-Qorti tista' tiddelibera jekk għandhiex twarrab milli teżerċita s-setgħat tagħha li tisma' l-ilment imressaq quddiemha.18 F'każ li ma jirriżultax li kien hemm rimedju ieħor xieraq, il-Qorti trid tieħu konjizzjoni tal-ilment, u f'każ li kien hemm rimedju ieħor, il-Qorti xorta waħda jibqagħlha s-setgħa li tiddeċiedi li ma ċċedix l-eżerċizzju tas-setgħa tagħha."
>
> "Illi ma jrid bl-ebda mod jintesa li d-diskrezzjoni li l-Qorti għandha f'dan ir-rigward trid titwettaq b'mod korrett u mmirata lejn l-iskop li l-leġislatur ried li

[7] P.A.(JRM)15.04.2014

jilħaq biha: jiġifieri, li filwaqt li ma jitħallewx li jsiru kawżi kostituzzjonali bla bżonn, min-naħa l-oħra ma jiġrix li, minħabba tħaddim 'liberali' tad-diskrezzjoni, persuna tinżamm milli tmexxi 'l quddiem azzjoni bħal din meta jkun jidher li l-każ huwa wieħed serju li jimplika t-telf jew tnaqqir ta' jedd fondamentali għal dik il-persuna (enfasi tal-Qorti). Kif ingħad b'għaqal f'dan ir-rigward, din id-diskrezzjoni għandha dejjem tiġi użata fl-aħjar interess tal-amministrazzjoni tal-ġustizzja biex, min-naħa l-waħda, il-Qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jsibux ma' wiċċhom kawżi li messhom jew setgħu tressqu quddiem Qrati oħrajn kompetenti jew li dwarhom messhom jew setgħu jfittxu rimedji oħrajn effettivi, u biex, min-naħa l-oħra, persuna ma tiġix imċaħħda mir-rimedji li għandha jedd tfittex taħt il-Kostituzzjoni jew taħt il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta[8] lil min ġenwinament ifittex rimedju kostituzzjonali."[9]

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 tagħha, kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostitzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll 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 qiegħda 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 titolbu li dan il-fond jintradd lura lilha għajr f'dawk is-sitwazzjonijiet speċifiċi kkontemplati fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre f'deċiżjoni fl-**ismijiet Ian Peter Ellis et v Avukat Ġenerali et**[10], il-Qorti kienet osservat li l-Bord

[8] Kost. 27.2.2003 fil-kawża fl-ismijiet John Sammut v Awtorità tal-Ippjanar et
[9] Kost. 31.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet Mediterranean Film Studios Limited v Korporazzjoni għall-Iżvilupp ta' Malta et.
[10] P.A. (Kost.), 27.03.2015.

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 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`.

Din l-eċċezzjoni għalhekk hija bla bażi sal-promolgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

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 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, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 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,[11] 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

[11] James & Others, Amato Gauci

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.[12]

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed tirċievi mingħand l-inkwilin 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.

Diskriminazzjoni:

Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid li:

[12] 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

> "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.[13] Fi kwalunkwe każ il-fattispeċje tal-każ kif esposti mir-rikorrent ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda wieħed mir-raġunijiet ikkontemplati fl-Art. 14. Barra minn hekk, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (in pari condizione).[14] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid[15]. 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 partijiet oħajn tagħha ġew iċċitati mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, 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-

---

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

> 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(3) tal-Kostituzzjoni ta' Malta 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 Ewropea:

Fit-tielet, ir-raba' u l-ħames talba tagħha, ir-rikorrenti titlob rimedju skont l-Art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan l-Artiklu iżda jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati ta' Malta. Ma jifformax parti mil-liġi ta' Malta għaliex mhux inkluż fit-tifsira ta' Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali kif riprodotta fl-Art. 2 tal-Kap 319 u lanqas ġie traspost fil-liġi domestika skont Art. 3(3) tal-Kap 304.[16]

Żgumbrament:

Saret talba speċifika biex l-intimat jiġi żgumbrat mill-post.

[16] 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

Ingħad fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014) –

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

Likwidazzjoni ta' kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €185,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1996 sa 2021 tela' minn €1,789 għal €6,938.

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.[17] 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[18] 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."[19]

Applikati l-kriterji su-esposti, l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal tnejn u erbgħin elf ewro (€42,000).

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' €1,000.

---

[17] 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)

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

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

***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 l-opra tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż imma mhux limitat għall-Artikoli 12(2) et seq tal-istess Kap u bl-opra tal-Liġijiet ġja` viġenti li taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita b'mod li ċaħħdet lill-esponenti milli tirċievi kirja ġusta, u wasslet għall-vjolazjoni d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta; l-Ewwel Artikolu ta' l-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, u dan bejn is-sena 1996 u s-sena 2021.

(3) Tiċħad it-tieni talba safejn ir-rikorrenti titlob l-iżgumbrament tal-inwkilini, u t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba.

(4) Tilqa' in parte t-tieni talba billi tiddikjara l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż imma mhux limitat għall-Artikolu 12(2) *et seq* tal-istess Kap li ma ħolqux bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni ai termini tal-konvenzjoni Ewropea u Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni.

(5) Tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €42,000 bħala danni pekunjarji u s-somma ta' €1,000 bħala danni mhux pekunjarji. 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