- 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. 724/2021 GM

Georgina Abela (K.I 482951M)

vs

1. Avukat tal-Istat

2. George (K.I. 207033M) u

Isabelle (K.I. 257133M) konjugi Genovese

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta' Georgina Abela li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

1. Ir-rikorrenti hija s-sid il-proprjetà ossia l-appartament numru tnejn (2) tal-binja bin-numru għoxrin (20), bl-isem Ariel Flats, Triq St. Edwards, Qormi;

2. Ir-rikorrenti wirtet l-proprjetà in kwistjoni minn għand ommha fis-sena 1992 (Dok.GA1) u dan skont kif jidher minn kopja ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Anġelo Vella datat tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Diċembru tal-elf disa' mija sitta u tmenin (1986) (Dok. GA2);

3. Dan il-fond ilu għal żmien twil miżmum b'kirja minn qabel is-sena 1995 mill-konvenuti konjuġi Genovese, fejn illum iħallsu l-ammont ta' mitejn u ħdax-il ewro u sittax-il ċenteżmu tal-ewro (€211.16) fis-sena;

4. L-inkwilin intimati jżommu l-fond b'kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta bl-operat tal-Att X tal-2009. Il-provedimenti fil-liġi li jipproteġu lill-inkwilini jċaħdu lis-sid rikorrenti milli tieħu lura l-pussess tal-proprjetà b'dana li hija sfurzata tibqa taċċetta rilokazzjoni wara l-oħra, b'mod perpetwu tal-kirja u għalhekk, ir-rikorrenti ma tkunx tista' tieħu l-pussess lura tal-proprjetà tagħha u qatt ma tkunx tista' tgawdi ħwejjiġha b'mod ħieles u dan, bi vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali tagħha;

5. Barra minn hekk, meta bl-Att X tal-2009, l-Istat Malti għolla l-kirjiet ikkontrollati, dan sar b'diskriminazzjoni kontra r-rikorrenti billi l-Istat naqas jadopera mekkaniżmu li permezz tiegħu, il-kera tiġi stabbilita skont iċ-ċirkostanzi tal-proprjetà u tas-sid. Il-kera hija baxxa ferm u 'l bogħod minn dak li r-rikorrenti seta' jikseb matul is-snin u tista' tikseb li kieku l-liġi ma tipprevjenix dan;

6. Għalhekk, id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-emendi tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, li jipproteġu lil inkwilini, joħolqu żbilanċ u nuqqas ta' proporzjonalita` bejn id-drittijiet tar-rikorrent u d-drittijiet tal-intimati stante illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ogħla minn dak stabbilit fil-liġi. Għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti taħt Artikolu 1 tal-Protokoll nru, 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, taħt Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni kif ukoll taħt l-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

7. Ir-rikorrenti qiegħda ssofri minn piż eċċessiv u inġust minħabba l-livell baxx ta'kera, l-istat ta' inċertezza, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta u l-iżbilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, fejn l-Istat naqas li żżomm ukoll bilanċ ġust mad-Drittijiet tas-sid;

8. Id-dispożizzjonijiet ta' kontroll fuq il-kiri jinterferixxu b'mod inġustifikat ai termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet tal-bniedem u għalhekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru.1 tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-emendi tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti jivjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 u Artikolu 14 tal-Protokoll nru.1 tal-Konvenzjoni Ewropea kif

ukoll fl-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, stante li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati konjuġi Genovese;

2. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. Tillikwida kull kumpens, inkluż danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha u għad-danni subiti riżultanti f'telf ta' dħul ta' kirja aktar għolja;

4. Tordna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati;

5. Tagħti kull ordni u rimedju xieraq u opportun ieħor sabiex tiġi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali hawn lamentanta.

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

1. Preliminarjament, ir-rikorrent trid iġġib prova:

a. tat-titolu tagħha għall-fond in kwistjoni;

b. tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hija suġġetta għal kirja regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u indikazzjoni tad-data preċiża meta l-istess kirja ġiet konċessa.

2. Permezz ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrent qed tallega li sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikoli 1 u 14 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan b'riżultat tal-operat tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti mhux speċifikati minnha. Il-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.

3. In kwantu għall-allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa improponibbli għall-każ odjern. Il-Kap. 69 huwa liġi li daħal fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 u *ai termini* tal-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 (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jewsostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) ...*" Konsegwentement, ebda leżjoni ma tista' tinstab taħt dan l-Artikolu.

4. In kwantu għall-allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, tajjeb jingħad li skont il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-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 jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-istess interess ġenerali.[1]

5. *Di più*, sa fejn l-ilment jirreferi għal allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Prokotoll, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987.[2]

6. Fl-umli fehma tal-esponent ma kien hemm u ma seħħ ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li sar biss kontroll tal-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri tal-Konvenzjoni.

---

[1] It-test sħiħ tal-imsemmi artikolu jaqra: *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

[2] *Ai termini* tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta: *Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4.*

7. Kif diġà ngħad, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà. Tali diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. F'dan il-każ, l-esponent jisħaq li hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.

8. *Di più*, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u cioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika, soċjali u storika tal-pajjiż. Huwa f'dan il-kuntest li jridu jitqiesu wkoll l-obbliġi tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn *homelessness* u li jissalvagwardja d-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati.

9. In kwantu għas-sitwazzjoni eżistenti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera perċepibbli bdiet togħla kull tliet (3) snin b'mod proporzjonali skont id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dawn l-emendi ameljoraw il-posizzjoni tar-rikorrenti minn dik meta inizjalment saret il-kirja.

10. L-Att XXIV tal-2021 kompla jtejjeb il-posizzjoni tar-rikorrenti billi ħoloq mekkaniżmu li permezz tiegħu r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammonta li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. B'żieda ma' dan kollu, l-Artikolu 4A jagħti s-setgħa lir-rikorrenti jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każ li jintwera li l-istess inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni tal-Istat. Bħala stat ta' fatt jidher li fit-8 ta' Novembru 2021, ir-rikorrenti fetħet proċeduri fl-ismijiet *Georgina Abela vs. George Genovese et [Rikors 857/2021 NB]* quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera preċiżament sabiex ikun hemm dan l-awment.

11. Iż-żieda kontemplata mill-Artikolu 4A tal-Kap. 69 iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tad-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment in vista tal-fatt li hemm għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'dawn iċ-ċirkostanzi, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

12. Meqjus dan kollu, l-esponent umilment jissottometti li ma kienx hemm u ma hemmx ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fil-każ odjern.

13. Ir-rikorrenti tallega wkoll li sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Ewwel Protokoll.

14. In kwantu għall-allegat ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, dan l-Artikolu ċertament ma japplikax għall-każ odjern. Fit-tifsira mogħtija għall-kelma "*diskriminatorju*", l-Artikolu 45 jirreferi għall-għoti ta' trattament differenti lil persuni attribwibbli għal kollox jew prinċipalment minħabba: ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru. Ladarba r-rikorrenti u t-trattament li qed jgħidu hu diskriminatorju b'ebda mod u manjiera ma jista' jingħad li hu marbut ma' wieħed minn dawn il-fatturi, qatt ma jista' jinstab ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni.

15. Dwar l-allegat leżjoni tal-Artikolu 14 tal-Ewwel Protokoll, dan huwa impossibbli billi dan l-artikolu ma jeżistix. Madankollu, f'każ li jiġi ċċarat li r-rikorrenti qed tinvoka l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni dwar il-projbizzjoni tad-diskriminazzjoni, jibda billi jingħad li dan l-Artikolu, fil-prinċipju, irid jinqara flimkien ma' artikolu ieħor tal-Konvenzjoni. Fil-mertu, l-argument tar-rikorrent li hemm diskriminazzjoni bejn kirjiet differenti ma jreġġix. Kif diġà ngħad, il-leġislatur igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fil-kontroll ta' l-użu tal-proprjetà. L-imposizzjoni ta' dati li jiddistingwu reġim legali minn ieħor hi miżura proporzjonata li tistabbilixxi ċertezza legali.

16. Fuq kollox, l-Artikolu 14 ma jipprojbixxix trattament differenti meta dan huwa bbażat fuq stħarriġ oġġettiv ta' ċirkostanzi fattwali differenti, fl-interess pubbliku u li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tal-komunità u tad-drittijiet tal-individwi. Trattament jista' jissejjaħ diskriminatorju biss jekk ma jkollu ebda ġusitifikazzjoni oġġettiva jew raġonevoli, jekk ma jkunx hemm għan leġittimu jew jekk hemm sproporzjon bejn il-metodu adoperat u l-iskop aħħari.

17. Meqjus dan kollu, ma seħħx ksur Kostituzzjonali jew Konvenzjonali, u għaldaqstant it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.

18. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għandu jiġi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:

a. Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u cioè li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn *homelessness*;

b. Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħha, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielha żżomm il-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

c. Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienet kriet il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienet tipperċepixxi kienet tkun suġġetta għat-taxxa;

d. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċeviet xi kirjiet mill-inkwilini.

19. *Di più*, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrenti setgħet teżawrixxi ruħha mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex titlob l-iżgumbrament tal-inkwilini.[3]

[3] Ara wkoll: *Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs. Avukat Ġenerali et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2021.

20. *In linea* mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni il-fatt li r-rikorrenti għamlet snin sħaħ mingħajr ma fittxet rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassietx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħha.[4]

21. *Di più*, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat **biss** għall-perjodu li hija kienet proprjetarja tal-fond in kwistjoni, għas-sehem rispettiv tagħha fil-proprjetà in kwistjoni u sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju 2021. *Di più*, m'għandhiex ikun entitolata għal kumpens tal-antekawża tagħha.

22. Finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, senjatament għat-talba tar-rikorrenti lil din l-Onorabbli Qorti biex "*Tagħti kull ordni u rimedju xieraq u opportun ieħor sabiex tiġi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali hawn lamentata*" l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti **m'għandhiex** tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini, peress li mhuwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' qrati u tribunali oħra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inkwilini għandhomx titolu għall-fond in kwistjoni.[5]

Rat ir-Risposta ta' George Genovese I.D. 207033M u Isabelle Genovese I.D. 257133M li permezz tagħha eċċepew illi :

1. Preliminarjament l-esponenti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju stante illi ma humiex il-leġittimi kontradittur għal rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u dan peress illi r-rimedji mitluba huma ta' ordni pubbliku li jinġiebu minn persuna f'kawża kostituzzjonali kontra l-Istat jew entita' governattiva jew pubblika.

---

[4] Ara wkoll: *John Pace et vs. L-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar it-28 ta' Jannar 2021.

[5] Ara wkoll: *Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar il-25 ta' Frar 2021.

2. Ukoll preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni u għall-eċċezzjonijiet illi jsegwu, ir-rikorrenti trid tipprova t-titolu tagħha li bih tippretendi li tista' tintavola din il-kawża.

3. In linea preliminari wkoll, u mingħajr preġudizzju għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet din l-Onorabbli Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħa kostituzzjonali tagħha ai termini tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta u dan peress illi r-rikorrenti qiegħda tfittex rimedju straordinarju mingħajr ma rrikorriet għal eżitu ordinarju.

4. Bla preġudizzju għas-suespost fl-eventwalita' biss illi din il-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali fil-konfront tar-rikorrenti, l-esponenti mgħandhomx ibatu għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju.

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

6. Dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu suċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti mgħandhomx ibatu ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur ir-rikorrenti f'din il-kawża u dan peress li kull ma l-esponenti għamlu u għadhom qegħdin jagħmlu sal-lum hu li josservaw il-liġijiet tal-pajjiż.

Rat li b'verbal tagħha tal-11 ta' Jannar 2022, ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1992 sallum b'interventi ta' ħames snin.[6]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku ppreżentat fid-9 ta' Frar 2022.[7]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

[6] Fol 25.
[7] Fol 55.

Ir-rikorrenti akkwistat l-appartament numru 2, tal-bini bin-numru 20, bl-isem Ariel Flats, Triq St Edwards, Qormi b'titolu ta' legat mingħand ommha li ġiet nieqsa fid-9 ta' Jannar 1992 permezz ta' testment tas-27 ta' Diċembru 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella.[8]

Dan il-fond ilu mikri lil intimati Genovese sa minn ħafna qabel is-sena 1995. Il-kirja oriġinali kienet ta' Lm36 fis-sena u llum il-ġurnata, il-kera mħallsa hija ta' €211.16 fis-sena.

Titlu

Peress li jirriżulta li r-rikorrenti wirtet bħala akkwirenti b'titlu partikolari, u mhux universali, m'hijiex intitolata għal kumpens qabel id-9 ta' Jannar 1992, meta mietet ommha.

L-ewwel, ir-raba' u s-sitt eċċezzjoni tal-intimati Genovese: mhumiex il-leġittimi kontraditturi iżda huma biss inkwilini li dejjem segwew il-liġi u m'għandhomx ibatu xi spejjeż:

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

Disponibilita` ta' rimedju alternattiv:

[8] Dok GA2 a fol 5.

Tabilħaqq wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV.2021 hemm rimedju alternattiv iżda dan ma jistax jingħad għas-sitwazzjoni legali anteċedenti.

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 valida biss sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

Applikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni:

Sewwa jeċepixxi l-Avukat tal-Istat fit-tielet eċċezzjoni tiegħu li l-Kap 69 huwa protett ukoll mill-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni li teżenta mill-effetti tal-Kostituzzjoni l-ħdim ta' kull liġi fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962. Il-Qorti Kostituzzjonali f'**Martinelli v Avukat Generali**[9] stabbiliet li "għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 37(9). Għalhekk l-Avukat tal-Istat sewwa qal illi l-Kap 69 kif emendat, ma jintlaqatx bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni."

[9] Lilian Martinelli v Avukat Generali 23.11.2020

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:

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]

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 sal-2021 imponew fuq l-attriċi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħha.

Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid li:

> "It-tgawdija tad-drittijiet jew libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni

[10] James & Others, Amato Gauci v Malta.
[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.

> 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.[12] 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*).[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 tad-Drittijiet tal-Bniedem illi hija citata mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom iżda ċċcitat partijiet oħra taghha, iddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

> "The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic vs Austria, 27 March 1988).
> The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an

[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.

analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory.

-omissis-

The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies.

The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."

Għalhekk l-ilment dwar diskriminazzjoni bi ksur tal-Art. 14 tal-Konvenzjoni ma jistax jintlaqa'.

Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:

L-Artiklu 45 (3) tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

"F'dan l-Artiklu, il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru ..."

Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti ma ġab ebda prova li turi li xi individwu jew individwi f'pożizzjoni simili għal tiegħu ġew trattati b'mod differenti u lanqas indika xi motiv formanti l-bażi tal-allegata diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju l-

proprjetarji kollha li jaqgħu fl-ambitu tal-Artiklu 1531C tal-Kapitolu 16 u li l-proprjetajiet tagħhom inkrew qabel id-data hemm stabbilita, ilkoll jinsabu fl-istess qagħda legali li qiegħed fiha r-rikorrenti, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod. Imkien ma ġie ppruvat li r-rikorrenti qed jiġi ttrattat b'mod differenti.

F'dan il-każ il-Qorti qieset li l-intenzjoni tal-leġiżlatur kienet li tiġi stabbilita *cut-off date* minn meta ġie stabbilit li ma kellhiex tibqa' tingħata l-istess protezzjoni fil-kirja lill-membri tal-familja tal-inkwilin, u mhux li tinħoloq diskriminazzjoni kontra persuni li kienu ilhom jirrisjedu fil-fond għal perijodu ta' żmien qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. L-imsemmija data ġiet stabbilita mil-leġiżlatur bħala d-data minn meta kellhom jidħlu fis-seħħ uħud mill-emendi proposti għal-liġijiet tal-kera, u għalhekk ma jirriżultax li kien hemm xi ksur tal-Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni.

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

Żgumbrament:

Għal dak li jirrigwarda r-rimedju l-ieħor mitlub mir-rikorrenti, il-Qorti tagħraf li ma saritx talba speċifika fir-rikors promotur innifsu biex hija tikkunsidra l-iżgumbrament tal-intimati mill-post imma tista' tinkwadra ruħha taħt it-talba ġenerika li l-Qorti tagħti kull rimedju opportun u għalhekk dan il-punt tqajjem mill-intimat Avukat tal-Istat.

Kif ingħad fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et.**[15] il-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.

Likwidazzjoni ta' kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €125,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1992 sa 2021 tela' minn €704 għal €4,375.

Fid-deċiżjoni 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[16] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil:

> *"12. Din il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza John Pace v.*

[15] Deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014).

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

> *Avukat tal-Istat et tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*[17]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal sitta u għoxrin elf ewro (€26,000) u kumpens non-pekunarju ta' elf ewro (€1,000).

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' in parte l-ewwel talba billi tiddikjara illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-emendi tal-Att X tal-2009 ivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru.1 tal-Konvenzjoni Ewropea stante li taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati konjuġi Genovese u dan għall-perjodu bejn is-sena 1992 u s-sena 2021.

(3) Tilqa' t-tieni talba fis-sens biss li tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 talli ma kkreax bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux

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

is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni u dan għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021.

(5) Tilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba billi tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €26,000 danni pekunjarji u €1,000 danni mhux pekunjarji u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali tat-8% mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

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

Moqrija.

ONOR IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA