FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 11 ta' Ottubru 2022

Rikors Nru. 306/2021 GM

Rita Zammit (ID 190070M)

vs

L-Avukat tal-Istat

u

Joseph Brincat (ID 263645M) u

Josephine Brincat (ID 257558M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Rita Zammit permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

1. Ir-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond numru 30, Triq il-Malvizz, il-Fgura, liema fond kien inkera miz-zija tar-rikorrenti, u cioe’ Doris Cossai nee’ Previ, preċedentament sid il-proprjeta', lill-intimat Joseph Brincat u dan ferm qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena 1995;

2. Iz-zija tal-esponenti mietet nhar l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Lulju tas-sena 1998 u skont causa mortis u kontestwali immissjoni fil-pussess, permezz ta' att pubbliku datata 6 ta' Novembru 1998, il-proprjeta' in kwistjoni ġiet assenjata lir-rikorrenti u dan kif ser jiġi ppruvat waqt is-smigħ tal-kawla;

3. Il-kera li l-intimati qed iħallsu huwa dak tal-minimum stabbilit mil-liġi ossia mitejn tmienja u għoxrin ewro (€228) annwali, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;

4. Il-fond imsemmi bl-emendi tal-Att X tat-2009 illum għandu kera ta' €228 fis-sena pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem 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-Indici ta' Inflazzjoni bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022;

5. Qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-l944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914;

6. Dan ifisser illi r-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009;

7. Billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja lil-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini.

8. Il-fond fis-suq ħieles iġib kera ferm għola minn dik li li s-sid qiedgħa tirċievi bħalissa, u dan kif ser jiġi ppruvat matul is-smigħ tal-kawia;

9. Għalkemm xi snin ilu daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjeta', din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lill-esponenti peress li ma taffettwax il-kera ġusta tal-fond;

10. La r-rikorrenti u lanqas l-antekawża minnhom ma qatt kienu taw il-kunsens ħieles tagħhom li l-fond jinkera kif fuq premess imma ġew sfurzati jagħmlu hekk minħabba l-liġi ta' rekwiżizzjoni viġenti stante li l-fond ma kienx fond dekontrollat u lanqas dekontrollabli kif jirriżulta mid-Dokument F u konsegwentment ma setax jitħalla voit.

11. Għalkemm il-perjodu tal-kirja kien biss għal sena, din l-istess kirja tiġġedded minn sena għal sena u r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt jirrifjutaw li jġeddu din il-kirja;

12. B'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mqiegħda u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma qed jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera li titħallas l-esponenti bl-ebda mod ma hu qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif ser jiġi ppruvat matul il-kawża;

13. Il-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija leżjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetta mill-Konvenzjoni Ewropea;

14. Ir-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artiko1u 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament l-esponenti tista' tirċievi hija dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

15. Dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci vs Malta no. 47045106 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;

16. Ir-rikorrenti qed isofru 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;

17. Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid 'għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta m'huwiex 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);

18. Inoltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 2005;

19. 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 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet Kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata li tilledi d-drittijiet Kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea u għandha tiġi emendata kif del resto diġa’ ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs. Malta - deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;

20. Il-privazzjoni hija ferm iktar serjabilli 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 lokattizzju rneta ż-żmien patwit tal-kirja tiġi fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied;

21. Għalhekk l-esponenti tħossha li fir-rigward tagħha qed jiġi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi hija b'mod diskriminatorju qed tiġi pprivata 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-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Brincat tal-fond numru 30, Triq il-Malvizz, il-Fgura, Malta waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostitazzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors ir-rikorrenti għandhom tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuż l-iżgumbrament tal-intimati Brincat mill-fond de quo;

ii. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att X tal-2009 talli ma kkreatx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokattizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea;

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kemm pekinurji u dawk non-pekunarii, kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Liġi u tal-Konvenzjoni Ewropea;

iv. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-liġi u tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

1, Qabel xejn, ir-rikorrenti għandha tressaq provi tajba biżżejjed dwar it-titolu li allegatament qed tgawdi fuq il-fond in mertu ossia 34 Triq il-Malvizz, il-Fgura;

2. Fuq linea preliminari jeħtieġ ukoll li r-rikorrenti tressaq provi tajba biżżejjed li juru kif il-kirja in mertu hija tassew soġġetta għall-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. Fil-mertu u dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn taħt elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

4. Dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kienu l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti stess li liberament u konxjament ikkuntattaw kirja mal-anteċessuri fit-titolu tal-intimata meta suppost kienu jafu sewwa li dik il-kirja kienet ser tkun waħda protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Jinkombi fuq ir-rikorrenti li tipprova li l-anteċessuri fit-titolu tagħha kienu 'kostretti' li jikru l-fond lill-anteċessuri fit-titolu tal-intimata. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-ilmenti tar-rikorrenti ma għandhomx jiswew għaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi ħaġa li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti b'mod imġiegħel mill-Istat, iżda tkun konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tal-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti li aċċettaw li jidħlu f'dak l-għamla ta' kuntratt;

5. F'kull każ ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terninu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja, inkluż l-ammont tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;

6. Lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għall-perjodi li r-rikorrenti ma kinitx sid tal-fond in mertu u cioe' għal dak iż-żmien li r-rikorrenti ma kellha l-ebda jedd fuq il-fond li allegatament kien u għadu soġġett għall-kirja protetta;

7. Bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u ż-żmien li fih ir-rikorrenti seta' beda jkollha

jeddijiet fuq il-fond in mertu, id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti xorta waħda ma ġewx mittiefsa;

8. Fl-ewwel lok, l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jintlaqat mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan għaliex il-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-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)."

F'kull każ, l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni jipprovdi wkoll li 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.

Jiġi b'hekk, li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

9. Fit-tieni lok u sa fejn ir-rikorrenti qed tattakka d-dispożizzjonijiet tal- Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokullari 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 igawdi 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. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

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 persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Illi għalhekk l-anqas hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

10. Sa fejn ir-rikorrenti qed tattakka id-dispożizzjonijiet tal-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jiġi eċċepit 1i ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu konvenzjonali u dan

għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti tkun tista' tallega li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħha abbażi tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, jeħtieġ li tipprova li saret diskriminazzjoni magħha fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

11. La m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet tar-rikorrenti m' għandhomx jintlaqgħu;

12. F'kull każ u fir-rigward tal-ewwel talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza nostrana, din l-Onorabbli Qorti ma hijiex il-fora addattata sabiex tordna l-iżunbrament tal-intimati;

13. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ;

Rat ir-Risposta ta' l-intimati Joseph Brincat u martu Josephine Brincat li permezz tagħha eċċepew illi :

1. B'mod preliminari r-rikorrenti Rita Zammit għandha tagħti prova - anke jekk mhux rigoruża - tat-titolu li tivvanta u/jew li tippretendi li għandha fuq il-fond mertu tal-każ u jekk il-jedd tagħha huwiex kondiviż ma' oħrajn (i.e., ko-proprjetarji) jew inkella huwiex jedd intier u uniku (i.e., sid uniku).

2. B'mod preliminari, u dejjem bla preġudizzju għal dak sueċċepit u għal dak li ser isegwi, ir-rikorrenti Rita Zammit ghandha tagħti prova konkreta kemm ilha tad-durata tal-lokazzjoni mertu tal-preżenti każ.

3. Preliminarjament ukoll u dejjem bla preġudizzju għal dak eċċepit f'din ir-risposta, ir-rikorrenti għandha tidentifika - għaliex huwa ġuridikament doveruż - liema disposizzjoni jew Artikoli tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma l-kaġun tal-allegati vjolazzjonijiet indikati minnha. Dan huwa hekk speċjalment illum-il ġurnata fid-dawl tal-promulgazzjoni l-Att nru XXIV tal-2021.

4. Preliminarjament ukoll - u kif ormai jinsab deċiż u konsolidat minn numerevoli sentenzi tal-qrati Maltin - l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba illi l-kirja mertu ta'dan il-każ hija mħarsa bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju, 1931. Skont ma jipprovdi 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 tissosttitwixxi liġi fis-seħħ minnu fih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)..."

5. L-ilmenti tar-rikorrenti Rita Zammit, kif konfezzjonati fl-att promotur tagħha stess, għandhom, se mai, solament effett vertikali (bejn privat u l-Istat) u mhux orizzjontali (bejn privat u ieħor). Għalhekk, ir-rimedji imfittxija mir-rikorrenti ma jistgħu qatt jingħataw jew jiġi rimedjati mill-intimati konjuġi Brincat qua ċittadini privati. Għaldaqstant:

(a) stante li fl-eżerċizzju tad-drittijiet mogħtija lill-intimati kif imfasslin mil-leġislatur Malti u implimentati mill-Istat, abbażi ta' liema huma qed jokkupaw il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'kirja kif regolata entro l-parametri tal-liġi, huma ma jistgħu qatt jitqiesu li għandhom jinżammu responsabbli għal ebda infrazzjoni/vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti peress li għal tali allegata infrazzjoni/vjolazzjoni, għandu jkun unikament l-Istat li jwieġeb għaliha, (dejjem jekk jirriżulta li hemm tali infrazzjoni/vjolazzjoni) ġaladarba dak li qed tilmenta minnhom ir-rikorrenti huma proprju l-provvedimenti tal-liġi li skont hi, qed ikunu ta' preġudizzju għaliha u għall-interessi tagħha. Għalhekk, l-ewwel talba tar-rikorrenti Rita Zammit ma tista' qatt tiġi akkolta kontra l-preżenti intimati konjuġi Brincat, inkluż dik il-parti li tikkonċerna l-isfratt tagħhom mill-fond de quo;

(b) konsegwentement it-talbiet imressqa mir-rikorrenti fejn qed jiġi domandat kumpens stante li l-kirja kontemplata fil-Liġi kreat allegat żbilanċ bi preġudizzju għall-interessi tar-rikorrenti Rita Zammit ma jistgħux jintlaqgħu fil-konfront tal-intimati konjuġi Brincat u dan l'għaliex il-valur lokatizzju tal-kera ma kinitx iffissata jew imposta mill-konjuġi Brincat jew mill-axxendenti tagħhom u l'għaliex l-istess kirja tidħol fil-parametri ta' Liġijiet li ġew promulgati mill-Istat u b'hekk il-konjuġi Brincat m'għandhom l-ebda ħtija li l-kirja hi dik li hi;

6. Mingħajr preġudizzju għal dak s'issa eċċepit u għall-eċċezzjonijiet suċċessivi sa fejn l-ilment jikkonċerna d-dispropozjoni bejn il-kera ġusta u dik attwalment perċepita, jrid jingħad li bil-promulgazzjoni ta' l-Att nru XXIV tal-2021 (li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021), l-leġislatur patriju ħaseb għal dan u, għalhekk, illum, ir-rikorrenti għandha rimedju ieħor

aċċessibbli u effikaċi sabiex iwassal għal-ħlas ferm ogħla. B'hekk minn dan l-aspett, l-ilment tar-rikorrenti m'għandhiex mis-sewwa anzi, hija l-fehma tal-intimati li bl-imsemmi Att, ġiet mittiefsa l-aspettativa leġittima tarta' l-intimati u mhux bil-kuntrarju kif targumenta r-rikorrenti.

7. Mingħajr preġudizzju għal dak s'issa eċċepit u għall-eċċezzjonijiet suċċessivi, għal dak li jikkonċerna l-ilment tar-rikorrenti rigwardanti d-durata tal-kirja u kif ukoll il-biża' tagħha li l-fond de quo qatt ma hux ser jirritorna fil-patrimonju tagħha, bil-promulgazzjoni tal-Att nru XXIV tal-2021, anke dan l-aspett ġie, għar-rikorrenti, adegwatament indirizzat.

8. L-ilment relattiv tar-rikorrenti Rita Zammit (u kif ukoll it-talba tagħha) li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-intimati konjuġi Brincat mill-fond de quo tmur lil hinn mir-rimedji li din l-Onorabbli Qorti tista' tagħti u/jew takkorda. Kif ġie ribadit diversi drabi mill-Qrati Maltin, proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali m'humiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-kwistjoni tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera, skont il-każ. L-ordni ta' żgumbrament jista' jkun li teħtieġ konsiderazzjoni ta' fatturi oħra li ma humiex il-meritu tal-kwistjoni kostituzzjonali odjerna u għalhekk ma humiex fil-kompetenza ta' din il-Qorti.

9. Bla ebda preġudizzju għal dak sueċċepit u dak magħdud infra, kwalisiasi kwantifikazzjoni ta' danni għandha tkun raġjonevoli u proporzjonata.

10. L-intimati konjuġi Brincat ma jistgħux jiġu kkundannati jħallsu xi spejjeż ġudizzjarji marbuta mal-preżenti proċediment stante li kwalsiasi allegata leżjoni ta' dritt fundamentali tagħhom ma kienx kaġun ta' għemilhom.

11. Mingħajr preġudizzju għal dak eċċepit supra, ir-rikorrenti Rita Zammit teħtieġ tipprova, in virtu’ l-Art. 562 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, l-ingredjenti u l-pretensjonijiet kollha tagħha kontra l-preżenti eċċipjenti konjuġi Brincat sal-grad rikjest mil-Liġi u dan billi jressqu provi tajbin, suffiċjenti u idoneji, skont l-Artt. 558 u 559 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

12. Ukoll, għal dak li jikkonċerna t-talba tar-rikorrenti fir-rigward tal-allegata leżjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea Għad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem, irid jingħad li ma teżisti l-ebda vjolazzjoni f'dan is-sens u dan peress li ma kien hemm l-ebda

diskriminazzjoni jew trattament divers motivat minn wieħed mill-istatus kontemplati fl-istess artikolu.

13. Salv eċċezzjonijiet oħra addizzjonali u ulterjuri permessi mill-Liġi.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi :

i. Bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 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 għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) 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. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikularment 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 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

ii. Konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati Brincat qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostittuzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimati Brincat ma jistgħux jibqgħu jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rat li b'verbal tagħha tat-22 ta' Ġunju 2021, ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-6 ta' Novembru 1988 sal-preżentata tar-rikors b'intervalli ta' ħames snin.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fil-11 ta' Awwissu 2021[2] u t-tweġibiet għad-domandi in eskussjoni.[3]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti wirtet b'titolu ta' legat il-fond numru 30, Triq il-Malvizz, il-Fgura mingħand zitha li ġiet nieqsa fl-24 ta' Lulju 1998 permezz ta' testment datat 3 ta' Mejju 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Sciberras Trigona.[4] Ir-rikorrent ġiet immessa fil-pussess tal-fond in kwistjoni permezz ta' att pubbliku datat 29 t'Ottubru 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar.[5]

L-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Brincat minn qabel is-sena 1995 u llum l-kera hija ta' €228 fis-sena.

Il-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat.[6]

Titlu:

[1] Fol 21
[2] Fol 33.
[3] Fol 91.
[4] Fol 80.
[5] Ibid.
[6] Fol 7.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat aċċetta illi t-titolu tar-rikorrenti ġie ppruvat b'mod suffiċjenti u għalhekk irtira din l-eċċezzjoni. Dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Brincat mill-provi li r-rikorrenti esebixxiet, juru li tassew għandha dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża.

Perjodu qabel mar-rikorrenti saret sid:

Peress li r-rikorrenti wirtet bħala akkwirenti b'titlu partikolari, u mhux universali, ma daħlitx fiż-żarbun tad-*decuius* bħal ma jagħmel l-eredi[7] u għalhekk m'hijiex intitolata għal kumpens qabel l-24 ta' Lulju 1998, meta mietet zitha. Għaldaqstant ma jgħoddx il-perjodu rilevanti li matulu l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu proprjetarji tal-fond *de quo*.

Il-ħames u l-għaxar eċċezzjoni tal-intimati Brincat: mhumiex responsabbli għall-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u huma biss inkwilini li dejjem segwew l-liġi u m'għandhomx iħallsu xi kumpens jew spejjeż:

Huwa issa kkonsolidat fil-ġurisprudenza li l-inkwilini għalkemm huma leġittimarju passiv validu fi proċeduri bħal dawn huwa l-Istat li hu finalment responsabbli għal xi vjolazzjoni ta' drittijiet u fl-ebda stadju l-inkwilini m'għandhomx ibatu spejjeż jew jintalbu xi kumpens.

Applikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni:

Sewwa jeċepixxi l-Avukat tal-Istat fit-tmien eċċezzjoni tiegħu u l-intimati Brincat fir-raba' eċċezzjoni tagħhom li l-Kap 69 huwa protett mill-Art. 47(9) tal-

[7] Delia Walter et vs Chairman Awtorita' tad-Djar – QK – 18.02.2016.

Kostituzzjoni li teżenta mill-effetti tal-Kostituzzjoni l-ħdim ta' kull liġi fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962.

Barra minn hekk, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza riċentissima Martinelli v Avukat Ġenerali[8] stabbiliet li "għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 37(9)" (recte: Art. 47(9)) "Għalhekk l-Avukat tal-Istat sewwa qal illi l-Kap 69 kif emendat, ma jintlaqax bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni."

Imputet sibi; pacta sunt servanda:

L-intimat Avkat tal-Istat jeċċepixxi permezz tar-raba' u l-ħames eċċezzjoni tiegħu illi l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti ikkuntrattaw kirja meta suppost kienu jafu li din il-kirja kienet se tkun protetta bil-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta u għalkemm kellhom diversi opzjonijiet, għażlu li jikru l-fond. Imma r-rikorrenti mhux qed tipprova twaqqa' jew ma tonorax il-ftehim lokatizzju li kien hemm; anzi qed tilmenta mill-interferenza statali li b'liġi sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tagħhom b'kundizzjoni tal-kirja mposta fuqha. Madankollu, dan il-fatt waħdu ma jġibx awtomatikament miegħu r-rinunzja tad-drittijiet tagħha fuq il-proprjeta' tagħha. 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 fil-liġi, 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.

[8] Lilian Martinelli v Avukat Generali 23.11.2020.

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.

Sproporzjon fil-Kera u ripreża tal-fond*:*

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-ewwel eċċezzjoni ulterjuri tiegħu u l-intimati Brincat permezz tas-sitt u s-seba' eċċezzjoni tagħhom, jissottomettu li r-rikorrenti kellha rimedju disponibbli u dan taħt il-liġi ordinarja (Art. 1531D tal-Kap 16 u Art. xv 4A tal-Kap 69) li jiffakoltizzaw li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni. Dawn l-Artikli ġew miżjudin permezz tal-Att XXVII tal-2018 u permezz tal-Att XXIV tal-2021. Tabilħaqq tajjeb jew ħażin dawn l-artikli jippruvaw joħolqu bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja.

Ir-rata ta' kera fis-suq ħieles 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`. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dak l-Att iżda l-istorja kienet differenti u r-rikorrenti għandha raġun fir-rigward ta' dak il-perjodu.

Din l-eċċezzjoni għalhekk għandha mis-sewwa biss wara l-promulgazzjoni 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* kienet sal-2021 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,[9] 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 jassiġuraw 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.[10]

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-obbliġu 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.

---

[9] James & Others, Amato Gauci

[10] 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

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti sas-sena 2021 imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tiegħu.

Art. 14 tal-Konvenzjoni:

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid li:

> "It-tgawdija tad-drittijiet jew libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."

Mhux kull trattament differenzjali jammonta għal ksur tal-Art. 14; dan l-artiklu m'għandux eżistenza indipendenti; il-ksur irid ikun relatat ma' xi wieħed mid-drittijiet fundamentali sostantivi l-oħrajn elenkati fil-Konvenzjoni.[11] 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).[12] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid[13]. 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 tagħhom iżda ċċitat partijiet oħra tagħha, iddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

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

> "The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic vs Austria, 27 March 1988).
> The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory.
>
> -omissis-
>
> The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies.
>
> The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."

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

Żgumbrament:

Ir-rikorrenti talbet speċifikament l-iżgumbrament tal-inkwilini.

Kif ingħad fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014) 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 tipprovdi dan it-tip ta' rimedju.

Likwidazzjoni ta' kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €210,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1998 sa 2021 tela' minn €1,485 għal €3,675.

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[14] 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.*

[14] 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."[15]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal sitta u tletin elf ewro (€36,000). Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA
			Vide affidavit tar-rikorrenti a fol 46
1998	2002	(€1,485 x 5) **€7,425**	(Lm85 - €198 x 5) = **€990**
2003	2007	(€2,103 x 5) **€10,515**	(Lm85 - €198 x 5) = **€990**
2008	2012	(€2,977 x 5) **€14,885**	2008-2009 (Lm85 - €198 x 2) = **€396** 2010-2012 (€228 x 3) = **€684**
2013	2017	(€4,214 x 5) **€21,070**	(€228 x 5) = **€1,140**
2018	2020	(€5,966 x 3) **€17,898**	(€228 x 3) = **€684**
2021		**€3,675**	**€228**
TOTAL		**€75,468**	**€5,112**

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

€75,468 - €5,112 = €70,356

€70,356– 35% = €45,731.40

€45,731.40– 20% = €36,585.12 = **€36,000.**

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.

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 fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Brincat tal-fond numru 30, Triq il-Malvizz, il-Fgura, Malta, waqt li ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap.319 tal-Liġijiet ta' Malta) u dan bejn is-sena 1998 u s-sena 2021.

(3) Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att X tal-2009 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-proprjeta’ in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u dan bejn is-sena 1998 u s-sena 2021.

(4) Tilqa’ t-tielet u r-raba’ talbiet u tillikwida l-kumpens fis-somma ta’ €36,000 bħala danni pekunjarji u s-somma ta’ €1,000 bħala danni mhux pekunjarji u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali ta’ 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