QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

Onor. Imħallef Dr. Neville Camilleri
B.A., M.A. (Fin. Serv.), LL.D., Dip. Trib. Eccles. Melit.

Numru 2

Rikors Numru 354/2021 NC

Dorotea sive Dorothy Darmanin; Francis Darmanin;
Isabelle Darmanin Godano; u Mary Rose Vella Haber

vs.

Avukat tal-Istat; u
Patrick Scicluna

Illum it-22 ta' Novembru 2022

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali tar-rikorrenti Dorotea sive Dorothy Darmanin, Francis Darmanin, Isabelle Darmanin Godano u Mary Rose Vella Haber (*a fol.* 1 *et seq.*) ippreżentat fil-21 ta' Mejju 2021 li jgħid hekk:

*"**Dikjarazzjoni dwar l-Oġġett u l-Fatti tal-Kawża***

1. Illi l-esponenti wirtu l-ħanut bin-numru ħdax (11), f'Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar, mingħand il-ġenituri tagħhom, id-defunti Lawrence Darmanin u Josephine Darmanin.

2. Illi missier l-esponenti Lawrence Darmanin, permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Lia tal-20 ta' Settembru, 1960 (Dok. FD 1), kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Giorgio Borg tas-6 ta' Settembru, 1961 (Dok. FD 2) u kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Cachia tal-11 t'April, 1971 (Dok. FD 3), akkwista in enfitewsi perpetwa biċċiet ta' art kontigwi, li fuqhom bena għadd ta' proprjetajiet fosthom il-ħanut bin-numru ħdax (11), f'Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar.

3. Minkejja l-fatt li omm l-esponenti ma dehritx fuq l-imsemmija kuntratti, il-fond in kwistjoni kien jappartjeni lill-kommunjoni tal-akkwisti u dan peress li l-ġenituri tal-esponenti kienu diġa' miżżewġin.

4. Illi missier l-esponenti Lawrence Darmanin miet fid-29 ta' Marzu, 2003 u kif jirriżulta mill-causa mortis ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Lia fl-10 ta' Settembru, 2003 (Dok. FD 4), il-ħanut bin-numru ħdax (11), f'Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar, intiret, in kwantu għan-nofs indiviż mill-esponenti aħwa Darmanin.

5. Illi omm l-esponenti, Josephine Darmanin mietet fit-13 ta' Lulju 2011 u kif jirriżulta mill-causa mortis ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Debono fit-30 t'Ottubru, 2017 (Dok. FD 5), l-ħanut bin-numru ħdax (11), f'Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar, intiret, in kwantu ghan-nom indiviż l-ieħor fi kwoti ugwali bejniethom, mill-esponenti, li b'hekk saru l-proprjetarji tal-fond kollu fi kwoti ugwali bejniethom.

6. Illi l-fond in kwistjoni inkera oriġinarjament lill-missier l-intimat Patrick Scicluna bħala ħanut, u sussegwentament il-kirja għaddiet għand l-intimat, u dan għexieren ta' snin ilu.

Raġuni għat-Talbiet f'dawn il-Proċeduri

7. Illi l-kera li l-intimat qed iħallas huwa fl-ammont ta' ħames mija ħamsa u erbgħin Euro u sitta u disgħin Euro (€545.96) fis-sena u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 t' Awwissu 1914, liema dispożizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

8. Illi bl-emendi tal-Att X tat-2009, illum l-esponenti għandhom kera ta' €545.96 fis-sena ai termini tal-Artiklu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini tal-istess liġi, ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull sena b'5% fis-sena sakemm ma tidħolx in vigore l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta' kif jista' jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli.

9. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artiklu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artiklu (6) tal-Konvenzjoni.

10. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilita' tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkrejaw piż eċċessiv fuq l-esponenti.

11. Illi l-esponenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artiklu 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 huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-Artiklu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

12. Illi bl-Att X tal-2009 sar ir-rikonoxximent tal-preġudizzju li l-liġijiet tal-kera kienu qed joħolqu lis-sidien ta' proprjeta'

mikrija lil terzi u l-kera ta' kirjiet kummerċjali kellha tiżdied fit-termini tal-Artiklu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ossija bil-15% f'kull l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013 u wara dan il-perjodu bil-5% fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta' kif stabbilit b'regolamenti mill-Ministru Responsabbli għall-Akkomodazzjoni.

13. Illi minkejja dan, sallum ma ġiex pubblikat l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta' u għalhekk il-kera żdiedet skont il-Liġi.

14. Illi l-kera hija waħda irriżorja meta komparata mall-kera li l-fondi in kwistjoni kienu jiksbu fis-suq billi l-kirja mħallsa hija tenwa, kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

15. Illi l-isproporzjon huwa tant kbir illi bil-mekkaniżmu previst mil-liġi r-rikorrenti qatt ma jistgħu jingħataw kirja ekwa għaż-żmien li l-fond ser jibqa' f'idejn l-inkwilin.

16. Illi r-rikorrenti, u qabilhom il-ġenituri tagħhom, ġew u qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr qegħdin jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess proprjeta'.

17. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija leżjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetta mill-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea.

18. Illi inoltre, la l-esponenti u wisq anqas l-antekawża tagħhom ma qatt kienu taw il-kunsens ħieles tagħhom li l-fond jinkera kif fuq premess.

19. Illi għalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit l-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera viġenti qed joħolqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjeta', l-istess Att bl-ebda mod ma għamel ġustizzja mal-esponenti.

20. Illi b'dan il-mod, l-esponenti ġew u effettivament għadhom qed jiġu pprivati mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr

mhu qed jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan stante li l-kera li qed jipperċepixxu bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizzju reali tal-istess fond.

21. Illi għalhekk ir-rikorrenti jħossu li fir-rigward tagħhom qed jiġi miksur l-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan billi qegħdin jiġu privati mingħajr ma jingħataw kumpens ġust mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom.

22. Illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa wkoll diskriminatorju sia ai termini tal-Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-inkwilini ta' fondi kummerċjali miftehma wara l-1 ta' Ġunju, 1995 ai termini tal-Att XXXI tal-1995 jistgħu jitterminaw l-inkwilinat tagħhom u jiżgumbraw lill-inkwilini mall-iskadenza tat-terminu lokatizzju, waqt li dawk li jirrisalu għal qabel dik id-data, huma ċirkoskritti bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ossija b'tiġbida awtomatika tal-kirja biex b'hekk inħolqot diskriminazzjoni bejn fondi kummerċjali lokati qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u dawk lokati wara.

23. Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi: ***Amato Gauci vs. Malta*** *(applikazzjoni numru 47045/06) deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009 u* ***Lindheim and others vs. Norway*** *(applikazzjoni numri 13221/08 u 2139/10) deċiża fit-12 ta' Ġunju, 2012 u* ***Zammit and Attard Cassar vs. Malta*** *(applikazzjoni numru 1046/12) deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015.*

*24. Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' fair balance bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'****Beyeler v. Italy*** *(applikazzjoni numru 33202/96);* ***J.A. Pye (Oxford) Ltd vs. J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom (GC)*** *(applikazzjoni numru 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita' kif ġie deċiż f'****Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal*** *(applikazzjoni numru 41697/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru, 2010).*

*25. Illi r-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-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (**vide Hutten-Czapska v. Poland** (GC) (applikazzjoni numru 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII; **Bitto and Others v. Slovakia** (applikazzjoni inumru 30255/09, § 101, deċiża fit-28 ta' Jannar, 2014 u **R&L, s.r.o. and Others** §108).*

26. Illi din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

27. Illi l-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artiklu 1525 u 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tal-2009 u għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju, 1995.

*28. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi mponiet li r-rikorrenti esponenti għandhom jirċievu b'tali mod li bid-disposizzjonijiet tal-Artiklu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artiklu 14 u l-Artiklu 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 mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni imma wkoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikoli tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artiklu 1 u 14 tal-Protokoll Numru 1 u l-Artiklu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata li tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa' ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża: **Amato Gauci v. Malta** – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u **Zammit and Attard Cassar v. Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.*

29. Illi l-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-tmien tagħha, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied.

30. Illi r-rikorrenti jħossu illi kemm għax il-kiri jiġġedded kull sena awtomatikament b'mod li ma jistgħux jieħdu lura l-fond jekk mhux għal raġunijiet li jaħseb għalihom il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment l-Artikli 3, 4 u 9 tal-istess Ordinanza, kif ukoll għax il-kera ma tistax tiżdied jekk mhux kif jgħid l-Artiklu 4 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan huwa bi ksur tal-jeddijiet tagħhom imħarsa taħt l-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u l-Artiklu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed jiġu privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens ġust għal dan.

31. Illi b'sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet: ***Franco Buttigieg and Others v. Malta*** *deċiża fil-11 ta' Diċembru, 2018, ġie deċiż wkoll illi l-konċessjonijiet enfitewtiċi temporanji magħmula sussegwenti għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 ossija wara l-21 ta' Ġunju, 1979, huma wkoll leżivi in konfront tar-rikorrenti u r-rikorrenti għandhom jirċievu kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal tali leżjoni.*

32. Illi għalhekk l-esponenti ma kellhomx triq oħra għajr li jintavolaw il-proċeduri odjerni sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet fundamentali tagħhom li ilhom jiġu leżi għal diversi snin.

33. Illi l-esponenti jiddikjaraw li huma jafu personalment b'dawn il-fatti u għal dan il-għan qed jiġi anness affidavit tal-esponenti Francis Darmanin (Dok. FD 5).

Talbiet

Jgħidu għalhekk l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, kif ukoll għal dawk kollha li jistgħu jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandiex:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tal-esponenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti ossija l-Att X tal-2009, qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Patrick Scicluna tal-ħanut bin-numru ħdax (11), f'Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar, bil-konsegwenza li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Artiklu 14 tal-istess Konvenzjoni Ewropea, u dan għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri;

ii. Konsegwentement m'għandhiex tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuna, inkluż li jingħataw kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;

iii. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunarji u non pekunarji sofferti mill-esponenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunarji u non pekunarji, kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi, tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea; u

v. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens ta' danni likwidati ai termini tal-liġi, tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

vi. Tiddikjara u tiddeċiedi wkoll illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa diskriminatorju in konfront tal-esponenti sija ai termini tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artiklu (1) tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-inkwilini ta' fondi kummerċjali miftehema wara l-1 ta' Ġunju, 1995 ai termini tal-Att XXXI tal-1995 jistgħu jitterminaw l-inkwilinat tagħhom mall-iskadenza tat-terminu lokatizzju waqt li dawk li jirrisalu għal qabel dik id-data, huma ċirkoskritti bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta biex b'hekk inħolqot diskriminazzjoni bejn fondi kummerċjali lokati qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u dawk lokati wara u b'hekk tagħti l-kumpens u r-rimedji opportuni għall-istess diskriminazzjoni kreata fil-liġi.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati, li minn issa huma nġunti sabiex jidhru għas-subizzjoni."

Rat ir-Risposta tal-intimat Avukat tal-Istat (*a fol.* 62 *et seq.*) ippreżentata fid-9 ta' Ġunju 2021 fejn jingħad is-segwenti:

"1. ILLI preliminarjament, proċeduri quddiem din l-Onorabbli Qorti fis-sede kostituzzjonali tagħha jitmexxew permezz ta' rikors u mhux rikors ġuramentat, u dan ai termini tar-Regola 2 fir-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon-Ordni, Leġislazzjoni Sussidjarja 12.09. Għalhekk, u mingħajr preġudizzju għall-kumplament tal-eċċezzjonijiet sussegwenti, l-esponent jeċċepixxi illi mgħandux ibgħati spejjez addizjonali, jekk ikun il-każ, għaliex ir-rikorrenti għażlu minn jeddhom illi jipproċedu b'dan il-mod;

2. ILLI, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti (1) kemm tal-kirja innifisha, (2) kif ukoll li l-kirja hija attwalment soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u (3) tat-titolu tagħhom għall-proprjeta' mertu ta' din il-kawża;

3. ILLI, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament l-Artikoli mill-Kap. 69 u minn kwalunkwe liġi oħra, li skont huma jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta';

4. ILLI 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 tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' in kwistjoni kif protetti bl-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

5. ILLI fil-mertu, it-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:

Allegat Ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

6. ILLI, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali ilment huwa nsostenibbli stante li, skond 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;

7. ILLI, 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-proprjeta';

Allegat Ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

8. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel

Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' 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;

9. ILLI fil-każ preżenti, l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjeta' mikrija mir-rikorrenti jaqa' fl-ambitu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex it-tiġdid tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera għal skopijiet kummerċjali huwa legali peress li joħroġ mil-liġi stess;

10. ILLI l-iskop tal-liġi li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti huwa sabiex jiġu protetti fondi kummerċjali. Tali protezzjoni tippreżerva l-vijabbilta' ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja l-konsumatur u tipprovdi stabbilita' fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-intrapriżi. 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;

11. ILLI għal dak li għandu x'jaqsam mal-isproporzjon fil-kera, l-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2010 għandha ***tiżdied bil-ħmistax fil-mija (15%) kull sena****, u mill-1 ta' Jannar 2014 għandha tiżdied* ***bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena*** *u din iż-żieda hija altru milli negliġibbli. Tajjeb li jingħad ukoll li skont l-Artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta,* ***il-kirja msemmija ser tibqa' tiġi protetta sal-2028*** *jiġifieri ma fadalx wisq u barra minn hekk, il-manutenzjoni ordinarja jieħu ħsiebha l-inkwilin u mhux ir-rikorrenti. Dan jimplika allura li l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' mhux ġustifikat u għandu jiġi miċħud għaliex ma jirriżulta l-ebda ksur*

tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

12. ILLI, anke jekk ir-rikorrenti qed isostnu li qed iġġorru piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievu bħalissa ma jirriflettix il-valur lokatizju ta' fuq is-suq, dan ma jistax jiġi imsewwi b'dikjarazzjoni li l-liġi hija nulla jew bl-iżgumbrament tal-konvenuti. Dan qed jingħad għaliex wieħed ma jistax fl-istess nifs jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' tal-miżura msemmija fil-liġi biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

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

13. ILLI 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-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta' dawn l-artikoli, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilita' 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 għandhom juru li qed jigu ddiskriminati 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, proprjeta', 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;

14. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, iridu jippruvaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

15. ILLI, b'riferenza għat-talbiet numri iii sa v, l-esponent jisħaq illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma huwiex applikabbli stante li tali Artikolu jorbot biss lill-organi ġudizzjarji ta' Strasburgu, u mhux lil Qrati domestiċi. Difatti, tali Artikolu ma huwiex wieħed mill-Artikoli trasposti fil-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

16. ILLI, l-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jallegaw vjolazzjoni ta' diversi artikoli kostituzzjonali u, jew konvenzjonali oħra, u dan mingħajr ma għamlu 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-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dawn l-Artikoli;

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 soffrew 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 tal-intimat Patrick Scicluna (*a fol.* 66 *et seq.*) ippreżentata fil-15 ta' Ġunju 2021 li tgħid hekk:

"1. Illi, preliminarjament, proċeduri quddiem din il-Qorti li jsiru skond l-Artikolu 46(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u skond l-Artikolu 4(1) ta' l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea għandhom jinbdew permezz ta' rikors, kif tiddisponi r-Regola 2 tar-Regoli dwar il-Prattika ul-Proċedura tal-Qrati u l-Bon-Ordni (L.S. 12.09), u għalhekk, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti, l-esponenti m'għandux ibati spejjeż addizzjonali, jekk ikun il-każ, minħabba l-fatt li r-rikorrenti pproċedew b'dan il-mod;

2. Illi, preliminarjament ukoll, l-esponenti umilment jeċċepixxi illi huwa ma jista' jagħti l-ebda tip ta' rimedju fl-allegata leżjoni ta' dritt fundamentali;

3. Illi l-esponenti jirrileva illi hu m'għamel xejn ħlief li osserva skrupolosament il-liġijiet viġenti tal-pajjiż, u għalhekk l-esponenti umilment jeċċepixxi illi m'għandux ikun hu li jirrispondi għall-allegat inkostituzzjonalita' tal-liġijiet in kwistjoni jew agħar minn hekk, jiġi kkundannat bi ksur ta' xi drittijiet fundamentali. Illi wkoll l-esponenti ma jistax jinżamm responsabbli meta l-partijiet daħlu għal dan il-ftehim in kwistjoni volontarjament u in linja mal-liġijiet viġenti ta' dak iż-żmien, liema ftehim u liġijiet l-esponenti baqa' jonora;

4. Illi l-esponenti, u dana dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, jeċċepixxi illi fis-sitwazzjoni de quo jipprevali l-prinċipju legali ta' pacta sunt servanda u dana in vista tal-fatt li l-kera bdiet wara li daħal fis-seħħ l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk l-awtur tar-rikorrenti kien ben konsapevoli tar-reġim legali li kien jirrenja fuq dak il-ftehim, meta missierhom daħal b'mod volontarju f'dan il-ftehim mal-esponenti f'Settembru, 1987;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponenti qiegħed jirrespinġi bil-qawwa kollha l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha magħmula mir-rikorrenti fir-rikors tagħhom fil-konfront tiegħu bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dana kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-kawża, u għalhekk għandhom jiġu miċħuda in toto;

6. Illi l-esponenti jirrileva illi l-kera dovuta dejjem tħallset bil-modalita maqbula u mitluba;

7. Illi qiegħed jiġi ukoll eċċepit l-improponibbilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dana in vista tal-fatt li fil-każ de quo ma hemm l-ebda teħid forzuż tal-propjeta'. Illi qiegħed jiġi eċċepit ukoll li taħt il-liġi tal-kera ma jista' qatt jseħħ teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjeta'. Illi fil-każ preżenti tali żvestiment ma sarx u dana peress li bil-kirja, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ

ma jammontax għal deprivazzjon totali tal-proprjeta'. Illi għalhekk qiegħed jiġi eċċepit li l-ilment tar-rikorrenti sa fejn huwa msejjes fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ma jinkwadrax u għalhekk għandu jiġi miċħud;

8. Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, dato ma non concesso li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-Artikolu 37 japplika għal fattispecie tal-proċeduri ordjerni, xorta waħda ma hemm l-ebda ksur tal-imsemmi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dana stante li ma hemm l-ebda teħid forzuż jew mandatorju tal-proprjeta' iżda hemm biss kontroll tal-użu tal-proprjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;

9. Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva illi ormai huwa ben risaput li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien strument f'idejn l-Istat sabiex jirregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu ta' social housing u kirjiet urbani oħrajn. Illi l-Istat, kif dejjem ritenut fil-ġurisprudenza internazzjonali u anke dik domestika, igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xieraq biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skond l-interess ġenerali;

10. Illi għalhekk u fid-dawl ta' dan, ċertament li l-liġijiet li qegħdin jilmentaw minnhom ir-rikorrenti żgur li ma jistgħux jiġu kklasifikati bħala li mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi l-ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt u propju għalhekk f'dan il-kuntest fejn il-proprjeta' qiegħda sservi għall-finijiet ta' natura soċjali – ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju, ċertament li tinħoloq kriżi li tgħabbi lill-bosta negozji żgħar Maltin b'piżijiet li żgur ma jifilħux għalihom;

11. Illi għalkemm huwa minnu li sitwazzjonijiet bħal dawn, joħolqu interplay diversi drittijiet protetti mid-dispożizzjonijiet tal-Konvenzjoni, il-qrati u kif ukoll l-awtoritajiet ikkonċernati,

bħal donnhom qegħdin jonqsu milli jikkunsidraw u jħarsu d-drittijiet ta' parteċipanti partikolari u ċioé dawk tal-inkwilini;

12. Illi r-rikorrenti jallegaw ukoll li hemm ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Illi l-esponenti jirrileva illi ma tirriżulta l-ebda tip ta' diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti u dana stante li sidien ta' proprjeta' f'ċirkostanzi bħal dawk tar-rikorrenti jinsabu eżattament fl-istess pożizzjoni. Illi inoltre sabiex tiġi ppruvata xi tip ta' diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti jeħtieġ li l-istess rikorrenti jissodisfaw element importanti biex tiskatta l-applikazzjoni tal-Artikolu 14, u ċioé li saret diskriminazzjoni għal raġuni ta' status. Illi r-rikorrenti jeħtieġ li jippruvaw li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like';

13. Illi l-intimat huwa protett fil-kirja fuq imsemmija u għandu jibqa' jgawdi l-istess kirja ai termini tal-liġi żgur u mhux qabel it-terminazzjoni preżenti tagħha skond il-liġi;

14. Illi għalhekk u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalita' li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi leżjoni ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, liema fatt qiegħed jiġi kontestat mill-esponenti, qiegħed umilment jiġi rilevat illi fiċ-ċirkostanzi, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji l-oħra mitluba mir-rikorrenti fir-rikors promotur tagħhom;

15. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandu jbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistax ikun ikkastigat talli ottempera ruħu ma' ordni leġittima tal-istat u mal-liġi;

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessibbli mil-liġi;

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost, ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u għalhekk dina l-Onorabbli Qorti għandha tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-esponenti u tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti in toto."

Rat id-dokumenti eżebiti u l-atti proċesswali kollha ta' dan il-każ.

Rat illi, fis-seduta tas-7 ta' Lulju 2021 (*a fol.* 72 *et seq.*), il-Qorti innominat lil Perit Marie Louise Caruana Galea bħala Perit Tekniku sabiex tagħti stima tal-fond in kwistjoni kif ukoll sabiex tiddetermina l-valur tal-kirjiet fis-suq tal-istess fond mis-sena 1987 sad-data tal-preżentata tar-Rikors Kostituzzjonali b'dana li tindika ż-żiediet fil-kirja kull ħames (5) snin.

Rat ir-rapport (*a fol.* 78 *et seq.*) redatt mill-Perit Tekniku l-Perit Marie Louise Caruana Galea ppreżentat fid-19 ta' Ottubru 2021 u li ġie maħluf fid-9 ta' Novembru 2021.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 104 *et seq.*) ippreżentata mir-rikorrenti Dorotea sive Dorothy Darmanin, Francis Darmanin, Isabelle Darmanin Godano u Mary Rose Vella Haber fis-16 ta' Awwissu 2022.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 125 *et seq.*) ippreżentata mill-intimat Avukat tal-Istat fit-28 ta' Settembru 2022.

Rat li l-intimat Patrick Scicluna baqa' ma ressaqx in-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu fi żmien lilu mogħti u li meta huwa talab li jressaq in-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu wara li kien għadda ż-żmien mogħti lilu, liema talba saret wara li l-kawża kienet diġa' tħalliet għal-lum għas-sentenza, it-talba ġiet miċħuda.

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti ser tibda billi tagħmel riferenza għax-xiehda u għad-dokumenti saljenti li ġew mismugħa u preżentati tul il-mori tal-proċeduri odjerni.

Illi mar-Rikors Kostituzzjonali ġie ppreżentat affidavit tar-rikorrent **Francis Darmanin** (*a fol.* 55 *et seq.*) fejn qal li flimkien ma' ħutu huwa wiret il-fond bin-numru ħdax (11), f'Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar mingħand il-mejta ommhom Josephine Darmanin. Jagħmel riferenza għal numru ta' kuntratti (Dok. "FD 1" sa "FD 3" – *a fol.* 9 *et seq.*) u jgħid li missieru Lawrence Darmanin xtara l-enfitewsi perpetwa ta' biċċiet art kontigwi u li fuqhom bena għadd ta' proprjetajiet fosthom il-fond in kwistjoni. Jispjega li

minkejja li ommu ma dehritx fuq il-kuntratti msemmija minnu fl-affidavit, il-fond in kwistjoni kien jappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti u dan peress li l-ġenituri tagħhom kienu diġa' miżżewwġin. Jgħid li missieru miet fid-29 ta' Marzu 2003 u nofs il-fond in kwistjoni intiret minnhom hekk kif jidher mid-dikjarazzjoni *causa mortis* (Dok "FD 4" – *a fol.* 42 *et seq.*) fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia fl-10 ta' Settembru 2003. Jgħid li wara l-mewt ta' ommu Josephine Darmanin, skont id-dikjarazzjoni *causa mortis* (Dok. "FD 5" – *a fol.* 46 *et seq.*) datata 30 ta' Ottubru 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Debono hu u ħutu wirtu n-nofs l-ieħor tal-fond. Jispjega li l-fond in kwistjoni inkera lil missier Patrick Scicluna u sussegwentement wara li dan miet il-kirja għaddiet għand Patrick Scicluna għexieren ta' snin ilu. Jgħid li Patrick Scicluna qed iħallas fis-sena is-somma ta' ħames mija u ħamsa u erbgħin Euro u sitta u disgħin ċenteżmu (€545.96) bħala kirja. Jilmenta dwar il-fatt li l-liġijiet tal-kera inkluż l-emendi tas-sena 2009 ma ppermettewlhomx jirċievu kera ġusta u dan bi ksur tad-dritt tal-proprjeta' hekk kif sanċit mill-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Jgħid li l-privazzjoni mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom ikkawżata mil-liġijiet tal-kera tikser Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta peress li ma għandhomx rimedju effettiv u li qed jinkiser Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Jgħid li b'hekk huma jħossu li fir-rigward tagħhom inkisru d-drittijiet hekk kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi fid-9 ta' Diċembru 2021 ġie ppreżentat affidavit ieħor tar-rikorrent **Francis Darmanin** (*a fol.* 91 *et seq.*) fejn jispjega li missieru kien bena numru ta' proprjetajiet f'Ħaż-Żabbar u li kellhom numru ta' proprjetajiet li ġew rekwiżizzjonati u li minħabba f'hekk il-ġenituri tiegħu kienu ddeċidew li jikru l-proprjetajiet lil nies li kienu jagħżlu huma u mhux dawk imposti mill-Gvern. Jgħaddi sabiex jagħti lista tal-kawżi kostituzzjonali li għandhom pendenti.

Illi, fis-seduta tad-9 ta' Frar 2022, xehed l-intimat **Patrick Scicluna** (*a fol.* 95 *et seq.*) fuq talba tar-rikorrenti fejn għad-domanda kemm kien ilu jokkupa l-ħanut *de quo*, wieġeb li kien ilu jokkupah minn Settembru 1987.

Illi fl-20 ta' Mejju 2022 ġie ppreżentat affidavit tal-intimat **Patrick Scicluna** (*a fol.* 100) fejn jgħid li l-ħanut in kwistjoni kien oriġinarjament inkera lil missieru. Jgħid li missieru miet fit-30 ta' Awwissu 1987 u wara din id-data baqa' jiġġestixxi l-ħanut huwa. Jgħid li meta ħa l-ħanut fuqu huwa kien kellem lis-sid u ftehmu li kellu jibqa' jokkupa l-fond b'dana li l-kera kellha togħla għal mitt lira Maltin (Lm100.00) fis-sena. Jispjega li missieru kien iħallas kera ta' ħamsin lira Maltin (Lm50.00) fis-sena. Jgħid li meta nbidlet il-liġi, irċieva ittra li nfurmatu li l-kera kienet ser togħla skont il-liġi. Jispiċċa billi jgħid li huwa dejjem ħallas il-kera dovuta u li dejjem osserva l-ftehim li kien għamel ma' missier ir-rikorrenti u li kien osserva l-liġi wkoll.

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti tibda billi tinnota li mill-atti proċesswali jirriżulta s-segwenti:

- il-fond bin-numru ħdax (11), f'Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar intiret mir-rikorrenti mingħand il-ġenituri tagħhom;

- Lawrence Darmanin, missier ir-rikorrenti, miet fid-29 ta' Marzu 2003 u mill-*causa mortis* (Dok. "FD 4" – *a fol.* 42 *et seq.*) tal-10 ta' Settembru 2003 fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Lia jirriżulta li r-rikorrenti huma eredi universali ta' missierhom u għalhekk ir-rikorrenti wirtu n-nofs indiviż tal-ħanut *de quo*;

- Josephine Darmanin, omm ir-rikorrenti, mietet fil-11 ta' Frar 2017 u mill-*causa mortis* (Dok. "FD 5" – *a fol* 46 *et seq.*) tat-30 ta' Ottubru 2017 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Debono r-rikorrenti wirtu n-nofs l-ieħor mill-fond *de quo*;

- fl-affidavit tiegħu (*a fol.* 55 *et seq.*), ir-rikorrenti Francis Darmanin jgħid li l-fond in kwistjoni oriġinarjament inkera lil missier l-intimat Patrick Scicluna u jgħid ukoll li l-kera li qed titħallas mill-intimat Patrick Scicluna hija dik ta' ħames mija u ħamsa u erbgħin Euro u sitta u disgħin ċenteżmu (€545.96);

- l-intimat Patrick Scicluna ħa f'idu t-tmexxija tan-negozju f'Settembru 1987 wara l-mewt ta' missieru.

Illi fil-kawża odjerna r-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li l-kirja tal-ħanut bin-numru ħdax (11), f'Misraħ tal-Madonna Medjatrici, Żabbar lill-inkwilin Partick Scicluna tikser id-drittijiet fundamentali tagħhom. Jilmentaw ukoll li minkejja li Att X tal-2009 taffa xi ftit is-sitwazzjoni dan ma wassalx għal bilanċ neċessarju u jilmentaw li nħolqot diskriminazzjoni bejn dawk il-kirjiet kummerċjali li saru wara s-sena 1995 u dawk li saru qabel is-sena 1995 u li huma regolati mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Huma jagħmlu numru ta' talbiet fir-Rikors Kostituzzjonali. Da parte tagħhom, fir-Risposti tagħhom l-intimati jressqu numru ta' eċċezzjonijiet għat-talbiet imressqa mir-rikorrenti.

Illi l-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar it-talbiet imressqa mir-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimati u ser tibda bl-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati.

It-Tieni (2) Eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:
Illi permezz ta' din l-eċċezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti jridu jġibu prova kemm tal-kirja in kwistjoni, li l-kirja hija soġġetta għal Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta'.

Illi dwar din l-eċċezzjoni l-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fis-7 ta' Frar 2017 fil-kawża fl-ismijiet **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** (Numru 50/2015) fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika[1]. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd

[1] Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**.

> fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti tinnota li mid-dikjarazzjonijiet *causa mortis* (Dok. "FD 4" u Dok. "FD 5" – *a fol.* 42 *et seq.*) tal-ġenituri tar-rikorrenti ġie ppruvat it-titolu tar-rikorrenti. Mill-banda l-oħra, permezz ta' l-affidavit tal-intimat Patrick Scicluna (*a fol.* 100) hemm prova ċara tal-kirja in kwistjoni. Tenut kont ta' dan kollu u kif ukoll ta' dak li qal l-intimat Scicluna meta ta d-depożizzjoni tiegħu fis-seduta tad-9 ta' Frar 2022 (*a fol.* 95 *et seq.*) jirriżulta li ġie ppruvat li l-kirja in kwistjoni hija waħda protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi b'hekk it-tieni (2) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ser tiġi miċħuda.

<u>It-Tielet (3) Eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat</u>:
<u>Illi permezz ta' din l-eċċezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti jridu jindikaw eżattament x'artikoli qed jikkontestaw</u>.

Illi minn qari anke approssimattiv tar-Rikors Kostituzzjonali hekk kif imressaq mir-rikorrenti jirriżulta b'mod ċar li r-rikorrenti qed jikkontestaw Artikoli 3, 4 u 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz ta' Att X tal-2009.

Illi għalhekk it-tielet (3) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ser tiġi miċħuda wkoll.

<u>It-Tieni (2) Eċċezzjoni tal-intimat Patrick Scicluna</u>:
<u>Illi permezz ta' din l-eċċezzjoni l-intimat Patrick Scicluna jeċċepixxi li huwa ma jistax jagħti l-ebda tip ta' rimedju għall-allegat leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti</u>.

Illi huwa paċifiku li għal dawn it-tip ta' kawżi jwieġeb l-Avukat tal-Istat u f'dan ir-rigward il-Qorti tirreferi għas-sentenza mogħtija fis-16 ta' Diċembru 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Saviour Falzon vs. L-**

Avukat tal-Istat et (Numru 72/2020)) fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "Huwa aċċettat mill-ġurisprudenza tagħna illi f'kawżi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura illi l-liġijiet ma joħolqux żbilanċ jew sproporzjon inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat."

Illi l-Qorti taqbel ma' dak hawn fuq ikkwotat u tagħmlu tagħha u b'hekk isegwi li l-Qorti ser tilqa' it-tieni (2) eċċezzjoni tal-intimat Patrick Scicluna.

L-Ewwel (1) Talba:

Illi permezz tal-ewwel talba r-rikorrenti jitolbu li l-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tagħhom l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti ossia l-Att X tal-2009 qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Patrick Scicluna tal-fond *de quo* bil-konsegwenza li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani u bl-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni Ewropea.

Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea

Illi din it-talba hija maqsuma f'numru ta' punti u l-Qorti ser tibda billi tindirizza l-allegat ksur ta' Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fit-28 ta' Ottubru 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Oliver Ellul noe vs. Avukat Ġenerali et** (Numru 74/2019) fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:

> "Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jipprovdi li:

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

Diskriminazzjoni taħt il-Konvenzjoni għandha tinftiehem bħala trattament differenti lill-persuni, li huma f'sitwazzjoni simili, mingħajr ġustifikazzjoni valida u oġġettiva.[2] 'Sitwazzjoni simili' ma jfissirx li s-sitwazzjoni hija identika imma għandha tkun relattivament simili.[3] *A contrario sensu* għalhekk ma jkunx hemm diskriminazzjoni jekk is-sitwazzjoni ma tkunx waħda simili. Il-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Settembru 1995 fil-kawża fl-ismijiet **Spadea and Scalabrino v. Italy** osservat li "*Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justificat on, persons in "relevantly" similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been better treated*" (sottolinear ta' din il-Qorti). Magħdud ma' dan, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (*in pari condizione*).

---

[2] **D. H. and Others v. the Czech Republic** (Appl. Nru 57325/00) deċiża fit-13 ta' Novembru 2007, para 175: "*The Court has established in its case-law that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations*". Ara wkoll: **Okpisz v. Germany** (Appl. Nru 59140/00) deċiża fil-25 ta' Ottubru 2005, para 33; **Sejdic and Finci v. Bosnia and Herzegovina** (Appl. Nru 27996/06) deċiża fit-22 ta' Diċembru 2009, para 42.

[3] Ara **Clift v. the United Kingdom** (Appl. Nru 7205/07) deċiża fit-13 ta' Lulju 2010, para 66: "*The Court has established in its case-law that in order for an issue to arise under Article 14 there must be a difference in the treatment of persons in analogous, or relevantly similar, situations (D.H. and Others v. the Czech Republic [GC], no. 57325/00, § 175, ECHR 2007; Burden, cited above, § 60; and Carson, cited above, § 61). The Court notes that the requirement to demonstrate an "analogous position" does not require that the comparator groups be identical. The fact that the applicant's situation is not fully analogous to that of shorter-term or life prisoners and that there are differences between the various groups does not preclude the application of Article 14 (see, mutatis mutandis, Petrov v. Bulgaria, no. 15197/02, § 53, 22 May 2008). The applicant must demonstrate that, having regard to the particular nature of his complaint, he was in a relevantly similar situation to others treated differently.*"

Fil-każ in eżami, ir-rikorrenti ma ġabet ebda prova li turi li xi individwu jew individwi fl-istess sitwazzjoni tagħha ġew trattati b'mod differenti u lanqas indikat xi motiv formanti l-bażi tad-diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju, jidher li s-sidien ta' proprjetajiet li jaqgħu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-liġi kienet tagħti lill-inkwilini, ilkoll ġew affettwati bl-istess restrizzjonijiet u dispożizzjonijiet tal-liġi f'dan ir-rigward, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod. Bl-ebda mod ma ġie ppruvat li r-rikorrenti qiegħda tiġi ttrattata b'mod differenti ai termini tad-dispożizzjonijiet konvenzjonali relattivi u għalhekk din il-lanjanza tar-rikorrenti qed tiġi miċħuda."

Illi l-Qorti tinnota li ma nġiebet l-ebda prova mir-rikorrenti dwar xi forma ta' diskriminazzjoni la taħt Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u lanqas fir-rigward ta' Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi b'hekk isegwi li l-Qorti ser tilqa' l-eċċezzjonijiet bin-numri tlettax (13) u erbatax (14) tal-intimat Avukat tal-Istat u l-eċċezzjoni bin-numru tnax (12) tal-intimat Patrick Scicluna u ser tiċħad l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti sa fejn din hija msejsa fuq Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fuq Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>

Illi l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti hija msejsa wkoll fuq il-ksur ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni tal-Malta. Dwar dan, il-Qorti tinnota li Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi s-segwenti:

"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) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta'; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

Illi l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) ġiet promulgata fis-sena 1931 u għalhekk tgawdi mill-protezzjoni li tagħtiha l-Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi t-talba li qed tiġi mistħarrġa hija msejsa kemm fuq il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet tal-Malta kif ukoll fuq l-Att X tal-2009. Il-Qorti hija tal-fehma li dan ta' l-aħħar ma jaqax taħt waħda mill-eċċezzjonijiet maħsuba taħt Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta stante li jtejjeb il-pożizzjoni tas-sid.

Illi dan l-aħħar punt ġie suffragat ukoll minn din il-Qorti diversament preseduta f'sentenza mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2020 fil-kawża fl-ismijiet **Simone Galea et vs. Avukat tal-Istat et** (Numru 92/2019) fejn ingħad hekk:

"Il-Qorti m'għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravviżati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-

> saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta' żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta' kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta' dawn l-emendi l-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b'mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravviżata taħt il-paragrafu (ċ) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista' jingħad illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art. 1531F jagħmel elenku speċifiku tal-persuni li f'determinati ċirkostanzi tista' tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista' jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjeta' talli jservu sabiex jistabilixxu *cut off date* u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista' tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissodisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b'ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma' dak li kien diga' impost bil-Kap. 69."

Illi l-Qorti tirreferi wkoll għas-sentenza mogħtija fis-26 ta' Mejju 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Numru 161/19/1) fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet is-segwenti:

> "15. [...] Illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti. Ukoll jekk wieħed jikkalkola l-kumpens pekunjarju a bażi tal-fehma riċenti tal-QEDB, jirriżulta li l-ammont li llikwidat l-ewwel Qorti m'huwiex eċċessiv."

Illi l-Qorti taqbel ma' dak hawn fuq ikkwotat u tagħmlu tagħha u b'hekk il-Qorti ser tilqa' s-sitt (6) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-

Istat. Ġialadarba ġie determinat li Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma huwiex applikabbli għal każ odjern ma hemmx ħtieġa li l-Qorti tistħarreġ l-eċċezzjoni bin-numru sebgħa (7) imressqa rispettivament mill-intimati u l-eċċezzjoni numru tmienja (8) imressqa mill-intimat Patrick Scicluna dwar in-non-applikabilita' ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba li ma kienx hemm teħid forzuż u għalhekk il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-imsemmija eċċezzjonijiet. In vista ta' dan, il-Qorti ser tiċħad l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti sa fejn hija msejsa fuq l-ksur ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

<u>Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u Att X tal-2009</u>

Illi dwar l-ewwel (1) talba li jifdal li jiġi mistħarreġ huwa jekk Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u Att X tal-2009 jiksrux l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar dan il-punt l-intimat Patrick Scicluna ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet:

- meta saret il-kirja mal-intimat Scicluna, il-ġenituri tar-rikorrenti kienu ben konsapevoli ta' dak li kien jipprovdi r-reġim in kwistjoni;

- dwar l-applikazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jilleġisla ħalli jippromwovi l-għan soċjali u għalhekk dawn il-liġijiet ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi minħabba li jekk jiġu imposti kirjiet kummerċjali dawn iwasslu għal kriżi fis-settur.

Illi, minn naħa tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi s-segwenti:

- l-Istat għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta';

- dawn il-liġijiet huma intiżi sabiex jiġu protetti fondi kummerċjali u tali protezzjoni tippreżerva l-vijabilita'

ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja l-konsumatur u tipprovdi stabbilita' fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-intrapriżi;

- wara 1 ta' Jannar 2010 il-kirja għandha tiżdied bi ħmistax fil-mija (15%) kull sena u wara l-1 ta' Jannar 2014 din għandha tiżdied b'ħamsa fil-mija (5%) u minbarra dan il-kirja ser tibqa' protetta sas-sena 2028.

<u>Meta saret il-kirja mal-intimat Scicluna, il-ġenituri tar-rikorrenti kienu ben konsapevoli ta' dak li kien jipprovdi r-reġim in kwistjoni</u>
Illi fir-raba' (4) eċċezzjoni tiegħu l-intimat Patrick Scicluna jeċċepixxi li missier ir-rikorrenti kien jaf għal xiex dieħel meta aċċetta l-kera minn għandu wara l-mewt ta' missieru. Fuq punt simili, il-Qorti tirreferi għas-sentenza mogħtija fl-14 ta' Lulju 2022 fil-kawża fl-ismijiet **John Ellul vs. Avukat tal-Istat et** (Numru 614/2021) fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "Il-Qorti Ewropea kellha l-opportunita' tiddeċiedi li fejn sid il-kera jkun ta' fond b'kera fi żmien meta l-liġijiet tal-kera kienu diġa' jagħtu protezzjoni lill-inkwilin għal dak li jirrigwarda żieda ta' kera u tiġdid tal-kirja, b'daqshekk ma jfissirx li sid il-kera m'għandux jedd jinvoka ksur tal-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Rilevanti hi s-sentenza **Buttigieg and Others v. Malta** (Application no. 22456/15, 11/12/2018).
>
> Fil-fehma ta' din il-Qorti, għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-eżistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' realizzazzjoni 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".

Illi l-Qorti taqbel ma' dak li ngħad fis-sentenza appena kkwotata u tagħmlu tagħha u konsegwentement ir-raba' (4) eċċezzjoni tal-intimat Patrick Scicluna ser tiġi miċħuda.

Diskrezzjoni tal-Istat li jilleġisla

Illi ż-żewġ intimati jressqu l-eċċezzjoni relatata mad-diskrezzjoni tal-Istat li jilleġisla. Fil-qosor l-intimati jargumentaw li l-liġijiet li qed jiġu kkontestati għandhom l-għan li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u li jipproteġu l-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż. F'dan ir-rigward l-intimati jgħidu li dawn il-liġijiet huma intiżi sabiex jiġu protetti fondi kummerċjali u li tali protezzjoni tippreżerva l-vijabilita' ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja l-konsumatur u tipprovdi stabbilita' fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-intrapriżi.

Illi filwaqt li l-Qorti taqbel ma' l-intimati li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa biex ikun jista' jilleġisla u dana speċjalment f'kuntest ta' politika soċjali, pero' din id-diskrezzjoni mhux assoluta. Fl-analiżi tagħha l-Qorti trid tara jekk fil-promulgazzjoni ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u Att X tal-2009 żammewx mal-prinċipji li jsawru d-dritt tal-proprjeta'.

Illi kif spjegat tajjeb il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza mogħtija fil-15 ta' Diċembru 2021 fl-ismijiet **Mario Pace et vs. Carmel Ludgardus Coppola et** (Numru 84/2020) dak li jrid jiġi mistħarreġ huwa jekk il-leġislazzjoni in kwistjoni tosservax id-dettami li stabbiliet il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. F'dan ir-rigward is-sentenza msemmija tistabbilixxi s-segwenti:

> "Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u ċioé illi (a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali; (b) l-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu; u (ċ) il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u

> proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'."

Illi l-Qorti sejra tisħarreġ dawn il-prinċipji separatament.

- Il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali:

Illi dan il-prinċipju ġie spjegat f'diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fil-5 ta' Jannar 2000 fl-ismijiet **Beyeler v. Italy** (Numru 33202/96) fejn il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat is-segwenti:

> "108. The Court reiterates that an essential condition for an interference to be deemed compatible with Article 1 of Protocol No. 1 is that it should be lawful. "[T]he first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful" (see *Iatridis* cited above, § 58). The Court has limited power, however, to review compliance with domestic law (see the Håkansson and Sturesson v. Sweden judgment of 21 February 1990, Series A no. 171-A, p. 16, § 47), especially as there is nothing in the instant case from which it can conclude that the Italian authorities applied the legal provisions in question manifestly erroneously or so as to reach arbitrary conclusions (see, *mutatis mutandis*, the Tre Traktörer AB v. Sweden judgment of 7 July 1989, Series A no. 159, pp. 22-23, § 58). In that connection the Court also observes that the applicant's allegations of non-compliance with the procedure set forth in Article 67 of Royal Decree no. 363 of 1913 (see paragraph 81 above) do not appear to be relevant, since that provision refers to public-interest declarations made prior to expropriations effected in accordance with a procedure analogous to that provided for in Law no. 2359 of 1865, and not to declarations that a work is of interest for the artistic heritage of the nation, which are dealt with in section 3 of Law no. 1089 of 1939.

> 109. However, the principle of lawfulness also presupposes that the applicable provisions of domestic law be sufficiently accessible, precise and foreseeable (see the Hentrich v. France judgment of 22 September 1994, Series A no. 296-A, pp. 19-20, § 42, and the Lithgow and Others judgment cited above, p. 47, § 110). The Court observes that in certain respects the statute lacks clarity, particularly in that it leaves open the time-limit for the exercise of a right of pre-emption in the event of an incomplete declaration without, however, indicating how such an omission can subsequently be rectified. Indeed, this seems to have been implicitly acknowledged by the Court of Cassation in its judgment of 16 November 1995 (see paragraph 63 above). That factor alone cannot, however, lead to the conclusion that the interference in question was unforeseeable or arbitrary and therefore incompatible with the principle of lawfulness.
>
> 110. The Court is, nonetheless, required to verify that the manner in which domestic law is interpreted and applied – even where the requirements have been complied with – does not entail consequences at variance with the Convention standards. From that stance, the element of uncertainty in the statute and the considerable latitude it affords the authorities are material considerations to be taken into account in determining whether the measure complained of struck a fair balance."

Illi l-Qorti ma għandhiex dubju li dan il-prinċipju ġie sodisfatt mill-awtoritajiet Maltin. Ibda bil-fatt, mhux kontestat mill-partijiet, li s-sitwazzjoni li qed jiffaċċjaw hija riżultat ta' liġi, liema liġi tista' u tista' ma tkunx ġusta, imma dejjem liġi tibqa' b'dana illi l-liġi hija ċara u aċċessibbli.

Illi, in segwitu ta' dak li ngħad hawn fuq, m'hemmx dubju li l-prinċipju in eżami, u ċioé li l-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali, ġie sodisfatt.

- <u>L-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu</u>:

Illi f'dan ir-rigward l-intimati jgħidu li r-regolamenti in kwistjoni jservu l-ġid komuni billi jaraw li r-realtajiet ekonomiċi żgħar li qed jagħtu servizz fil-komunita' jiġu salvagwardjati.

Illi l-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fl-14 ta' Lulju 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Claire Genovese et vs. Avukat tal-Istat** (Numru 13/2022) fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "Intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta, li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna.[4]
>
> It-terminu *interess pubbliku* jew *interess ġenerali* għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesgħa f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli.[5] B'danakollu, din is-diskrezzjoni, m'hijiex waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun fil-qafas tal-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[6]
>
> Jidher mill-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja illi l-interess ġenerali ma jeħtieġx li jkun wieħed relatat bilfors għall-akkomodazzjoni soċjali; l-għan jista' jkun wieħed soċjali, ekonomiku, jew xi għan ieħor li jista' talvolta jiġi meqjus bħala wieħed fl-interess pubbliku anke jekk il-kommunita in ġenerali ma jkollhiex użu jew tgawdija diretta tal-

[4] **Josephine Azzopardi et vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** – PA 11.05.2017. Ara wkoll **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** – Kost 10.10.2003.
[5] A. Grgić et al., **The Right to Property under the European Convention of Human Rights** (CoE, 2017), 14.
[6] **AIC Joseph Barbara et vs. L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost 31/01/2014).

> proprjeta' in kwistjoni,[7] u saħansitra wkoll għall-protezzjoni tal-morali.[8] Fir-rigward tal-leġislazzjoni mmirata lejn il-protezzjoni t'intrapriżi kummerċjali intqal illi: *"rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest".*[9]"

Illi meħud in konsiderazzjoni dak li ngħad hawn fuq u applikat għal każ odjern jirriżulta li l-għan wara l-liġijiet in kwistjoni kien wieħed leġittimu u għalhekk anke dan ir-rekwiżit huwa sodisfatt.

- <u>Il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'</u>:

Illi minkejja li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa ħafna sabiex jilleġisla b'mod li jikseb għanijiet soċjali, huwa ma jistax jirfes id-drittijiet tas-sidien tal-fondi mikrija. B'hekk l-Istat irid dejjem jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali li jrid jilħaq u d-dritt tas-sidien u jekk l-Istat jonqos milli joħloq dan il-bilanċ irid iġorr ir-responsabilita' ta' dan in-nuqqas!

Illi fis-sentenza kkwotata iktar 'il fuq fil-kawża fl-ismijiet **Claire Genovese et vs. Avukat tal-Istat** (Numru 13/2022) din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "Huwa minnu li l-Konvenzjoni tagħti marġini t'apprezzament wiesgħa lill-Istati Membri biex jilleġiżlaw sabiex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali, iżda huwa daqstant ieħor stabbilit li dan l-eżerċizzju jrid isir b'mod proporzjonali. L-isproporzjon f'dan il-każ huwa lampanti."

Illi l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li l-kirja ser tibqa' protetta biss sas-sena 2028. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fit-28 ta' Mejju 2019 fil-kawża fl-

---

[7] **James and Others vs. The United Kingdom** (QEDB 21/02/2986); **Scotts of Greenock Ltd and Lithgows Ltd vs. The United Kingdom**, (KEDB 17/12/1987) 104.

[8] **Handyside vs. the United Kingdom** (EDB 7/12/1976) 62 – 63.

[9] **G. vs Austria** (KEDB 7/06/1990).

ismijiet **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs. Avukat Ġenerali et** (Numru 45/2017) fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "Inoltre, skont l-Artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili, il-possibilita' li r-rikorrenti tieħu lura l-fond tagħha tiskatta wara 20 sena dekorribbli mis-sena 2008 u għalhekk illum għad fadal 9 snin oħra sabiex hi tkun fil-pożizzjoni li tirriprendi l-post. Sadanittant hija tibqa' kostretta għal dan iż-żmien li baqa' li tirċievi l-kera tenwa bħal ma qed idaħħal fil-preżent u tibqa' jġorr piż eċċessiv u sproporzjonat.
>
> Il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta' **Zammit and Attard Cassar vs. Malta** fejn ingħad hekk:
>
> > … under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants' property will be free and unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that by that time, the restriction on the applicants' rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade.""

Illi l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li l-possibbilita' li tiżdied il-kera mhux waħda negliġibbli. F'dan ir-rigward il-Qorti terġa' tagħmel riferenza għas-sentenza msemmija aktar 'il fuq fl-ismijiet **Claire Genovese et vs. Avukat tal-Istat** (Numru 13/2022) fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:

> "Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi għal żieda ta' 5% fuq il-kera tas-sena ta' qabel jekk ma jkunx hemm qbil u jekk ma jkunx hemm regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli. Għalkemm l-għan tal-leġislatur kien li ssir ġustizzja mas-sid, effettivament din l-liġi ma laħqitx l-għan tagħha u ma offrietx bilanċ ġust."

Illi l-Qorti taqbel ma' dak appena kkwotat u b'hekk isegwi li l-aħħar kriterju ma ġiex sodisfatt mill-Istat.

Illi, meħud in konsiderazzjoni dak kollu li ngħad hawn fuq, il-Qorti ser tiċħad l-eċċezzjonijiet bin-numri tmienja (8) sa tnax (12) tal-intimat Avukat tal-Istat u l-eċċezzjonijiet bin-numri disgħa (9) sa ħdax (11) tal-intimat Patrick Scicluna. Konsegwentement il-Qorti ser tilqa' limitatament l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tagħhom l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti ossia Att X tal-2009 qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Patrick Scicluna tal-ħanut *de quo* f'Ħaż-Żabbar bil-konsegwenza li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

<u>It-Tieni (2) Talba</u>:

<u>Illi permezz ta' din it-talba r-rikorrenti qed jitolbu li l-Qorti tagħtihom dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni, inkluż li jingħataw kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem</u>.

Illi minn analiżi ta' din it-talba r-rikorrenti jagħmlu emfażi dwar l-għotja ta' kumpens xieraq. Stante li l-Qorti sabet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif sanciti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Qorti ser tilqa' din it-talba u ser takkorda kumpens hekk kif mitlub mir-rikorrenti. Dwar dan il-Qorti ser tipprovdi aktar 'l isfel meta ser tistħarreġ ir-raba' (4) talba tar-rikorrenti.

<u>It-Tielet (3) Talba</u>:

<u>Illi permezz ta' din it-talba r-rikorrenti qed jitolbu li l-intimati jew minnhom jiġu dikjarati li huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnhom b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta'</u>

<u>in kwistjoni *ai termini* ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>.

Illi fl-eċċezzjoni bin-numru ħmistax (15), l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma japplikax għal kawżi quddiem din il-Qorti. Jgħidu tajjeb l-intimat Avukat tal-Istat li l-Artikolu msemmi mhux applikabbli għal każ in diżamina. Minkejja dan, hija l-fehma tal-Qorti li ġaladarba ġie deċiż li kien hemm ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti tkun inġustizzja li kieku din il-Qorti kellha twarrab it-talba għal kumpens fuq dan il-punt. Dwar argument simili, il-Qorti terġa' tagħmel riferenza għas-sentenza fl-ismijiet **Oliver Ellul noe vs. Avukat Ġenerali et** (Numru 74/2019) imsemmija aktar 'il fuq, fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:

> "F'din l-azzjoni r-rikorrenti qiegħda titlob ukoll kumpens *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan l-artikolu jipprovdi li:
>
> > "Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli tagħha, u jekk il-liġi interna tal-Parti Għolja Kontraenti kkonċernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti għandha tagħti s-sodisfazzjon xierqa lill-parti leża jekk ikun neċessarju."
>
> Dan l-artikolu m'huwiex inkorporat fil-liġi domestika ta' Malta bħal l-artikoli l-oħra tal-Konvenzjoni. Għalhekk ma jistax jiġi nvokat mir-rikorrenti favur tagħha. Madankollu, r-rikorrenti xorta sejra tingħata rimedju għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha. Kif ingħad fil-kawża **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik. 15/2014) deċiża fit-30 ta' Settembru 2016:
>
> > "25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta sa fejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u

> sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea".
>
> 26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun jgħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma' għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi."

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti sofriet piż sproporzjonat meta ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti kollha relevanti tal-kera, hija għandha tingħata rimedju xieraq." [emfażi miżjuda]

Illi, in segwitu ta' dak li ngħad hawn fuq, il-Qorti ser twarrab l-argument imressaq mill-intimat Avukat tal-Istat u tgħaddi sabiex tiddetermina li għal kumpens li ser takkorda huwa responsabbli l-Avukat tal-Istat.

Illi għalhekk il-Qorti ser tilqa' limitatament it-tielet (3) talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnhom b'konsegwenza tal-operazzjonijiet ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

Ir-Raba' (4) u l-Ħames (5) Talba:
Illi permezz ta' dawn iż-żewġ talbiet ir-rikorrenti jitolbu likwidazzjoni u kundanna ta' kumpens u danni pekunjarji u non-

pekunjarji sofferti minnhom *ai termini* ta' Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi l-Qorti tibda billi tirreferi għal dak li ddeċidiet iktar 'il fuq dwar l-applikabbilita' ta' Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u tapplikah għal dawn it-talbiet in eżami.

Illi l-Qorti ser tgħaddi sabiex tiddetermina t-terminu tal-kumpens dovut lir-rikorrenti. Għalkemm ma huwiex ċar minn meta bdiet il-kirja in kwistjoni, fl-affidavit tiegħu (*a fol.* 100) l-intimat Scicluna jgħid li huwa beda jopera wara li miet missieru u ċioé f'Awissu 1987 u li meta għalqet il-kera f'Novembru kien tkellem ma' Lawrence Darmanin u kienu ftehmu li jibqa' jokkupa l-ħanut minflok missieru b'dan illi l-kera kellha tiżdied għal mitt lira Maltin (Lm100.00) fis-sena.

Illi ġialadarba l-leżjoni ġiet identifikata *ai termini* tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta skont l-Artikolu 7 tal-istess Kapitolu r-rimedju jista' jingħata mit-30 ta' April 1987.

Illi mill-atti proċesswali b'mod partikolari mill-*causa mortis* (Dok. "FD 4" u Dok. "FD 5" – *a fol.* 42 *et seq.*) li saret meta mietu l-ġenituri tar-rikorrenti jirriżulta li r-rikorrenti wirtu l-proprjeta' *de quo* bħal eredi universali u għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti libsu ż-żarbun tal-ġenituri tagħhom. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Nutar Dottor Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat** (Numru 202/20/1) fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet is-segwenti:

> "17. Aktar reċentement, fil-każ fl-ismijiet **Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat**, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:
>
> > "26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioé minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta' tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi

akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."

18. Il-pożizzjoni ta' din il-Qorti hi ċara u m'hemmx x'jingħad iktar."

Illi għalhekk it-terminu ta' żmien jibda jiddekorri sa mid-data ta' stabbilita f'Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta sad-data tal-preżentata tar-Rikors Kostituzzjonali tar-rikorrenti li f'dan il-każ hija l-21 ta' Mejju 2021.

Illi l-Qorti trid tiddetermina wkoll il-kera li kienet qed titħallas lir-rikorrenti. Fl-affidavit tiegħu (*a fol.* 100) l-intimat Patrick Scicluna jgħid li huwa kien ħa l-ħanut wara li miet missieru f'Awwissu 1987 u wara li għalqet il-kera f'Novembru l-kera telgħet minn ħamsin lira Maltin (Lm50.00) fis-sena għal mitt lira Maltin (Lm100.00) fis-sena sas-sena 2009. Fl-affidavit tiegħu (*a fol.* 55 *et seq.*) ir-rikorrenti Francis Darmanin jgħid li l-kera li qed titħallas mill-intimat Scicluna hija dik fl-ammont ta' ħames mija u ħamsa u erbgħin Euro u sitta u disgħin ċenteżmu (€545.96) fis-sena. Il-Qorti ser iżżomm ma' dawn il-parametri għall-eżerċizzju tagħha.

Illi l-Qorti tirreferi għar-rapport (*a fol.* 78 *et seq.*) redatt mill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea. Da parte tagħha l-Qorti, minkejja li m'hijiex marbuta bil-konklużjonijiet raġġunti mill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea, ser tistrieħ fuq ir-rapport tagħha u b'hekk ser tibbaża l-likwidazzjoni ta' danni fuq dak li pprovdiet hija.

Illi mill-ammonti indikati f'paġni 7 u 8 (*a fol.* 84 u 85) tar-rapport (*a* 78 *et seq.*) mħejji mill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea jirriżulta li l-kirjiet dovuti lis-sidien matul iż-żminijiet kienu s-segwenti:

Sena	**Ammont**
mit-30 ta' April 1987	€1,196.81
1988	€1,783
1989	€1,783
1990	€1,783
1991	€1,783
1992	€1,949
1993	€1,949
1994	€1,949
1995	€1,949
1996	€1,949
1997	€2,322
1998	€2,322
1999	€2,322
2000	€2,322
2001	€2,322
2002	€2,614
2003	€2,614
2004	€2,614
2005	€2,614
2006	€2,614
2007	€2,918
2008	€2,918
2009	€2,918
2010	€2,918
2011	€2,918
2012	€3,317
2013	€3,317
2014	€3,317
2015	€3,317
2016	€3,317
2017	€3,479
2018	€3,479
2019	€3,479
2020	€3,600
sal-21 ta' Mejju 2021	€1,390.68
Total	**€89,356.49**

Illi stabbilit dan l-ammont il-Qorti issa ser tagħmel riferenza għal sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (Numru 14013/19) fejn ingħad hekk:

> "103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also *Ghigo v. Malta* (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, *Anthony Aquilina v. Malta*, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, *Marshall and Others*, cited above, § 95, and the case-law cited therein).
>
> 104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.
>
> 105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from

the relevant calculation (see, *inter alia*, *Portanier*, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)."

Illi l-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza mogħtija fis-26 ta' Ottubru 2022 fil-kawża fl-ismijiet **B. Tagliaferro & Sons Limited vs. Avukat tal-Istat et** (Numru 15/2021/1) fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

"30. Matul dak iż-żmien il-kera xieraq kif likwidat mill-perit tekniku kien bejn wieħed u ieħor disa' mija u tmintax-il elf euro (€918,000), kif jidher minn Skeda A mehmuża ma' din is-sentenza biex titqies parti minnha. Bil-kriterji ta' Cauchi v. Malta, għandu jsir tnaqqis ta' 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-istess soċjeta' appellata kien jirnexxielha ssib tikri l-proprjeta' mikrija tul iż-żmien relevanti kollu. […].

31. Bil-kriterji ta' Cauchi *v.* Malta għandu jsir tnaqqis ieħor ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi tal-kera. Madankollu, l-għan soċjali, għalkemm preżenti wkoll

fil-każ ta' kirjiet kummerċjali, ma huwiex daqshekk urġenti daqs fil-każ ta' kirjiet residenzjali. Fil-fehma tal-qorti għalhekk it-tnaqqis ma għandux ikun daqs fil-każ ta' kirjiet residenzjali, u tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20%) jkun aktar xieraq fiċ-ċirkostanzi[10]. […] [emfażi miżjuda]

Għalhekk meħud in konsiderazzjoni dak li għadu kemm ġie kkwotat hawn fuq u meħud in konsiderazzjoni wkoll li l-kawża odjerna tirrigwarda kirja kummerċjali, il-Qorti ser tnaqqas mill-ammont ta' €89,356.49 il-perċentwali ta' għoxrin fil-mija (20%) u għoxrin fil-mija (20%) oħra li jħalli bilanċ ta' €57,188.15 li minnu jrid jitnaqqas l-ammont ta' kera li ġiet imħallsa tul is-snin. L-ammont ta' kera li tħallset matul is-snin skont iż-żminijiet indikati aktar 'il fuq hija s-segwenti:

Sena	**Ammont**
mit-30 ta' April 1987	€156.35
1988	€232.93
1989	€232.93
1990	€232.93
1991	€232.93
1992	€232.93
1993	€232.93
1994	€232.93
1995	€232.93
1996	€232.93
1997	€232.93
1998	€232.93
1999	€232.93
2000	€232.93
2001	€232.93
2002	€232.93
2003	€232.93
2004	€232.93
2005	€232.93

[10] Ara Louis Apap Bologna et *v.* Avukat Ġenerali et (Rik. 64/2019), Kost 27 ta' Ottubru 2021; Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez v. Avukat Ġenerali et (Rik. 112/2019), Kost. 27 ta' Ottubru 2021.

2006	€232.93
2007	€232.93
2008	€232.93
2009	€232.93
2010	€545.96
2011	€545.96
2012	€545.96
2013	€545.96
2014	€545.96
2015	€545.96
2016	€545.96
2017	€545.96
2018	€545.96
2019	€545.96
2020	€545.96
sal-21 ta' Mejju 2021	€210.91
Total	**€11,497.28**

Illi għalhekk mill-bilanċ ta' €57,188.15 irid jitnaqqas l-ammont ta' €11,497.28 li jħalli bilanċ ta' **€45,690.87**.

Illi fis-sentenza **Cauchi v. Malta** (Numru 14013/19) imsemmija aktar 'il fuq, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem talloka ukoll is-somma ta' ħamsa fil-mija (5%) bħala interessi kumpensattivi. Dawn l-interessi mhux qed jiġu allokati mill-Qrati tagħna hekk kif spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Grech vs. Avukat Ġenerali illum l-Avukat tal-Istat et** mogħtija fit-30 ta' Marzu 2022 (Numru 235/2019), fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "Mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ġia imsemmija jidher li ż-żieda tal-ħamsa fil-mija (5%) mhux qiegħda tiġi applikata mill-Qrati lokali u dan għar-raġunijiet li ġew spjegati mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019) mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021:

> "Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir."

Illi l-Qorti taqbel ma' dak li għadu kemm ġie kkwotat u tagħmlu tagħha u konsegwentement mhux ser talloka interessi kumpensattivi.

Illi, minbarra danni pekunjarji, ir-rikorrenti jitolbu wkoll danni non-pekunjarji. Indipendentement mid-danni pekunjarji li jikkostitwixxu telf effettiv, il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ħaqqhom jirċievi wkoll kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' €4,000 u dana wara li jittieħed in konsiderazzjoni ż-żmien li damet għaddejja l-leżjoni, l-ammont ta' danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti u l-passivita' tagħhom għal numru ta' snin. Dan l-ammont non-pekunjarju qed jingħata għaliex ir-rikorrenti kienu sprovvisti minn rimedju ordinarju effettiv kif jindirizzaw l-lanjanzi tagħhom u kienu kostretti jirrikorru għal proċediment ta' din ix-xorta.

Illi għaldaqstant il-Qorti ser tilqa' it-tielet (3) u r-raba' (4) talba tar-rikorrenti għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif hawn fuq imsemmi b'dan illi s-somma li qed tiġi likwidata u li għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti tkun dik fl-ammont komplessiv ta' <u>**€49,690.87**</u> (€45,690.87 + €4,000).

<u>**Is-Sitt (6) Talba**</u>**:**

<u>Illi permezz ta' din it-talba r-rikorrenti jitlobu li l-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi illi Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa diskriminatorju fil-konfront tagħhom *ai termini* ta' Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u Artikolu (1) tal-</u>

<u>Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-inkwilini ta' fondi kummerċjali miftehma wara l-1 ta' Ġunju 1995 *ai termini* tal-Att XXXI tal-1995 jistgħu jitterminaw l-inkwilinat tagħhom ma' l-iskadenza tat-terminu lokatizzju waqt li dawk li jirrisalu għal qabel dik id-data huma ċirkoskritti bid-dispożizzjonijiet ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta biex b'hekk inħolqot diskriminazzjoni bejn fondi kummerċjali lokati qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u dawk lokati wara u b'hekk jitolbu li jingħataw l-kumpens u r-rimedji opportuni għall-istess diskriminazzjoni kreata fil-liġi</u>.

Illi l-Qorti tirreferi għal dak li ngħad aktar 'il fuq f'din is-sentenza fir-rigward tal-ewwel (1) talba fejn din l-imsemmija talba ġie dikjarat li kienet ser tiġi miċħuda sa fejn kienet qed tintalab dikjarazzjoni li kien hemm ksur ta' Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. A skans ta' ripetizzjoni, il-Qorti tapplika l-istess raġunijiet hemm imsemmija fir-rigward tas-sitt (6) talba tar-rikorrenti u konsegwentement, fid-dawl tal-istess raġunijiet, il-Qorti ser tiċħad din it-talba.

Decide

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

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tas-seba' (7) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u kif ukoll tas-seba' (7) u tat-tmien (8) eċċezzjoni tal-intimat Patrick Scicluna;

2. Tiċħad it-tieni (2), it-tielet (3), it-tmien (8), id-disa' (9), l-għaxar (10), il-ħdax (11) u t-tnax (12) il-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat;

3. Tiċħad ir-raba' (4), id-disa' (9), l-għaxar (10), u l-ħdax (11) il-eċċezzjoni tal-intimat Patrick Scicluna;

4. Tilqa' is-sitt (6), it-tlettax (13) u l-erbatax (14) il-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat;

5. Tilqa' it-tieni (2) u t-tnax (12) il-eċċezzjoni tal-intimat Patrick Scicluna;

6. Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimat Patrick Scicluna sa fejn kompatibbli ma' din is-sentenza;

7. Tilqa' limitatament l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti u konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tagħhom l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti ossija l-Att X tal-2009 qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Patrick Scicluna tal-ħanut bin-numru ħdax (11), f'Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar, bil-konsegwenza li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

8. Tilqa' t-tieni (2) talba tar-rikorrenti u takkordalhom kumpens xieraq kif hawn isfel imsemmi;

9. Tilqa' limitatament it-tielet (3) talba tar-rikorrenti billi tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;

10. Tilqa' limitatament ir-raba' (4) u l-ħames (5) talba tar-rikorrenti b'dana illi tillikwida d-danni pekunjarji fl-ammont ta' €45,690.87 u d-danni non-pekunjarji fl-ammont ta' €4,000 u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' disgħa u erbgħin elf, sitt mija u disgħin Euro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€49,690.87) bl-imgħax legali b'effett mil-lum sad-data tal-ħlas effettiv;

11. Tiċħad is-sitt (6) talba tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż ta′ dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Dr. Neville Camilleri
Imħallef

Alexia Attard
Deputat Reġistratur