QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 238/21 MH

Illum, 23 ta' Jannar 2023

Fleur Marie Cilia Buckett (K.I. 462170M)

vs

L-Avukat tal-Istat u Jason Bugeja (K.I. 26472M)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti Fleur Marie Cilia Buckett tad-19 t'April 2021** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub -

"Tesponi bir-rispett u tikkonferma bil-gurament taghha

l, Illi 1-esponenti hija s-sid tal-fond 60, Triq A Cuschieri, Birkirkara, liema fond jinsab mikri lill- intimat Jason Bugeja u dan versul-kera ta' €139.98 pagabbli kull sitt xhur bilquddiem. Illi din il-kera tawmenta b'mod irrizorju kull tliett snin ai termini ta' 1-ArtikoIu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. *Illi dan kien thalla Flegat lir-rikorrenti minn missierha Maurizio sive Maurice Cilia e permezz tat-testment tat-28 ta' Ottubru 2017 fl-atti tan-Nutar Claire Camilleri li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok A. Illi dan it-testment huwa 1-ahhar testment tieghu kifjirrizulta mir-ricerki testamentary hawn annessi u mmarkati Dok B*

3. *Illi permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tas-7 ta' Settembru 2018 fl-atti tan-Nutar Claire Camilleri, 1-esponenti kienet iddikjarat il-legat imholli lilha u dan kif jirrizulta minn Dok D hawn anness.*

4. *Illi fuq dan il-fond qatt ma inharget ordni ta' dekontroll.*

1/7

5. *Illi 1-proprjeta ta' 1-esponenti hija soggetta ghall- kirja residenjali illi bl-opra ta' lArtikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta tawmenta irrizorjament kull tliett snin skond il-ligi.*

6. *Illi din il-kirja ilha vigenti ghall-numru ta' snin, ossija mis-6 ta' Lulju 1994 u ghalhekk* inkwilini*ghandhom il-protezzjoni ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

7. *Illi 1-kera li 1-intimati qeghdin ihallsu hija mizera u irrizorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-proprjeta iilq is-suq. Illi 1-esponenti hija pprojbita ai termini tal- artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta milli tirriprendi Iura 1-pussess tal-*

fond kif ukoll milli jibda tircievi kera gusta, xierqa u ta 1-anqas tirrispekkja il-valur tal-proprjeta

8. *Illi anki bl-emendi maghmula fil-ligi bl-Att X tal-2009, senjatament ai termini talArtikolu 1 531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-istess ligi, r-rata tal-kera ghandha tizdied kull tlett snin b"mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied 1-lndici ta' Inflazzjoni skond 1-Afiikolu XIII tal-Ordina117û li Tnehhi 1-Kontroll tad-Djar blawment li jmiss ikun sentejn ohra, u ghalhekk anki il-kirja kif awmentata bl-emendi hija irrizorja u mimima u ma tirrispekjax il-valur Iokatizzju tal-fond.*

9. *Illi qabel 1-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika 1-'fair rent' a tenur tar'Rent Restrietion Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi 1-fair rent a tenur tal-ArtikoIu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema Tair renl' a tenur tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma seta' qatt jeecedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi jekk il-fond kien inkera f'kull zmien qabel 1-4 ta' Awissu 1914.*

10. *Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setghet qatt tikri 1-fond in kwistjoni u tircievi kera gusta stante li bil-ligi dak li kienu jircievi kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hckk sal-2010 bl-aggustamenti rrizorji tal-Att X tal-2009.*

11. *Illi billi 1-kera hija fissa lil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li 1-prezzijiet fis-suq dejjem joghlew, Ilum il-gurnata tesisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u*

rredditu li 1-istess fond jista igib fsuq hieles, b'konsegwenza illi tali diskrepanza tlledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tassidien u 1-bzonn socjali li ghalih giet kreata 1-ligi.

2/7

12. *Illi 1-kirja reali tal-fond in kwistjoni hija ferm oghla mill-kirja mizera ta' €280 fis*-sena . *li qeghda tithallas u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal- kawza wara li jinhatar perit nominandi.*

13. *Illi ghalkemm xi snin ilu dahal fis-sehh 1-Att X tal-2009 sabiex italT1 d-diskriminazzjoni u 1-ingustizzji li 1-ligi specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien ta' proprjeta', din listess ligi bl-ebda mod ma tghin lill-esponenti peress li ghada tezisti diskrepanza u ghalhekk an unfair and excessive burden bejn id-dritt ta 1-istat li jillegizla ghallbzonnijiet socjali u d-drittijiet proprjetarji tas-sidien li qeghdin jigu imcahda mittwagdija ta' hwejjighom.*

14. *Illi effettivament bil-mod kiftapplika 1-ligi, r-rikorrenti m 'ghandiex speranza reali li qatt tikseb il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul hajjitha u u dan mhux biss ghaliex 1-intimat ghandu 48 sena, imma ukoll ghaliex 1-Kap 69 kif ukoll linterpretazzjoni restrittiva tieghu tghamilha impossibbli li wiehed jirriprendu lura hwejgu sakemm ma ikunx hemm ksur lampanti tal-ligi da parti tal-kerrej*

15. *Illi ghalkemm il-perjodu originali tal-killia kien biss ghal sena, , din 1-istess kirja baqghet tiggedded minn sena ghall-sena u r-rikorrenti m' ghandu 1-ebda dritt jirrifjuta li jgedded din il-kirja u wisq anqas m'ghandu dritt illi jitlob zieda xierqa lil-kera li qeghda tithallas gia la darba dan huwa pprojbit bl-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema pregudizzju huwa ghandu issofri minkejja 1-emendi tal-Att X tal-2009.*

16. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti qieghda tigi imeahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha minghajr ma qed tinghata kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' 1-istess fond u dan peress illi 1-kera li tithallas bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif ser igi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*

17. *Illi fic-cirkostanzi 1-esponenti m' ghandha 1-ebda prospett ragionevoli illi tiehu Iura ilpussess tal-fond r hajjitha*

18. *Illi irrid jinghad ukoll illi 1-intimat huwa impjegat ma Transport Malta u ghandu introjtu fiss u regolari, filwaqt li 1-esponenti tghix ukoll fil-kera, pero, il-kirja taghha hija wahda gdida, ossija giet ikuntrattata wara 1-1 ta' Gunju 1995 u ghalhekk qeghda thallas fixxahar il-valur tas-suq tal-proprjeta fejn tghix oltre li m' ghandha 1-ebda protezzjoni.*

f9. Illi 1-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti tammonta ghal lezjoni tad-dritt talproprjeta' kif protetti mill-Kostituzzioni skond 1-ArtikoIu 37 u 1-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem kif protetti bl-ArtikoIu I tal-Protocol l,

20.*Illi r-rikorrenti m' ghandiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni FSTopea stante illi hija ma tistax izid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum jew tiehu 1-pussess lura tal-fond ai termini tal-ArtikoIi 3 u 4 Kap 69 tal-Ligijiet ta' Maltau stante illi dak li effettivament hija tista tircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li kkumparat mal-valur lokatizzju fuq is-suq huwa ammont irrizorju.*

21.*Illi dan kollu gia gie determinat fil-kawzi Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-1 5 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015 kif ukoll aktar ricentament fil-kawza Anthony Debono et vs avukat Generali, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili lit-8 ta- Mcjju 2019.*

22.*Illi r-rikorrenti qed issofri minn nuqqas ta' fair balance " bejn 1-interessi generali talkomunita' u 1-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz 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, S 75, ECHR 2007-111) u ghalhekk hemm Iezjoni tal-prineipju ta' proporzjonalita kif gie deciz f' Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.*

23.*Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu talproprjeta taghhom stante illi dawn*

1-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq iddritt tas-sid li jittermina 1-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-EwweI Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nm. 35014/97, 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, S 101, 28 la' Jannar 2014 u

R&L, s.r.o. and Others S 108).

24.*Illi inoltre, il-ligi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 153 IC talKap 16 tal-Lig(iiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dak li jiddisponi I-Att . XXXI tal-1995 ghal kirjiet li dahlu fis-sehh wara I-l ta' Gunju 1995.*

25.*Illi I-valur lokati4iu tal-post huwa ferm oghla minn dak Ii I-Iigi imponiet Ii r-rikorrcnti ghandhom jircievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u I-Artikolu I tal-F.wweI Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 talLigijiet ta' Malta, senjalament I-Artikolu 3 u 4, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali ta' lespnenti gia la darba icahhad Iill-esponenti mit-tgawd(ia tal-proprjeta taghhom ujikkreja sproporzjon u ghalhekk il-Ligi fuq imsernmija ghandha tigi ddikjarata antikostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif ukoll I-applikazzjoni tal-Kap 69 hija diskriminatorja kontra l-esponenti gia la darba bl-amendi bl-Att XXXI tal-1995 u Iemendi Ii saru bl-Att X tal-2009 giet diskrepanza enormi f"dawk li huma d-drittijiet tassid ghall- kirjiet li dahlu fis-sehh qabel I-l ta- Gunju 1995 u wara u dan bi skur talArtikolu 45 tal-Kostituzzjoni u I-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni F,WTopeja, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti EV',ropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs. Malta — deciza fil-15 ta'*

Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

26.*Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien ohra li ma krewx il-proprjeta' taghhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal- 1995, ghandhom id-dritt li jirrifiutaw li jgeddu I-kuntratt lokatizzju meta zzmien patwit tal-kirja tigi fit-tmiem taghha, u jistghu anke jassoggettaw il-kunsens taghhom ghal kundi77joni Ii I-kirja tizdied, haga reza impossibbli bl-ArtikoIi 3 u 4 talKap 69 tal-Ligijiet ta' Malta f'kirjiet li dahlu fis-sehh qabel I-emendi, u Ii tizdied b'mod xieraq u mhux b'ammonti redikoli u irrizorji kif stibulati fl-ArtikoIu 153 IC tal-kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

27.*Illi ghalhekk l-esponenti thoss li fir-rigward taghha qed jigi miksur I-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll I-Emvel Artikolu tal-Ewwel Protokol talKonvenzjoni FN.ropea u I-Artikolu 14 tal-istcss Konvenzjoni u dan billi hija b'mod diskriminatorju qed tigu privata u mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha minghajr ma tinghata kumpens gust ghal dan.*

28. Illi 1-esponenti kienet interpellat lill-intimati permezz ta' 1-ittra ufficjali Dok E hanw annessa pero huma xorta wahda baqghu inadempjenti

Ghaldaqstant ir-rikorrrenti titlob bir-rispett lil din 1-0norabbli Qorti sabiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi taqta u tiddeciedi din il- kawza billi;

i.*Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti 1-opra tal-Ordinanza li Tirregola 1-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija 1-Kap 69 tal-Liéijiet ta- Malta inkluz imma mhux limitat ghaII-Artikoli 3 u 4 ta' 1-istess Kap u bl-opra tal-Ligijiet vigenti ohra li qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat tal-fond 60, Triq A. Cuschieri, Birkirkara u li qeghdin ieahdu lill-esponenti milli jircievu kirja gusta, wasslu u/jew qeghdin iwasslu ghall-vjolazjoni d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u 1-EwweI Artikolu ta' 1-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni (1-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Lié(iiet ta' Malta) u talArtikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u 45 tal-Kostituzzjoni.*

ii. *Tordna u Taghti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din 1-0norabbIi Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuz imma mhux limitat ghall- li jigi dikjarat illi 1-intimata ma tistax tiqba tuzufruwixxi mill-protezejoni tal-ligi kif ukoll billi tordna lizgumbrament tal-intimati mill-fond de quo,*

iii. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi 1-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazjoni minnhom sofferta ai termini ta' 1-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni EvvTopea u ai termini ta' kull provediment iehor fil-ligi.*

iv. *Tillikwida 1-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta' lArtikolu 41 tal-konvenâoni Ewropej u ai termini ta' kull providment iehor fil-ligi.*

V. *Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom ihallsu 1-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' 1-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni EWTopeja u ai termini ta' kull provediment iehor fil-ligi.*

BI-ispejjez kontra I-intimati li minn issa ingunti ghas-subizzjoni"

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tal-11 ta' Mejju 2021**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti trid iġġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandha fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u* ***trid iġġib prova tal-ftehim tal-kirja*** *tal-fond bl-indirizz ta' 60, Triq A. Cuschieri, Birkirkara. Di piu', ir-rikorrenti għandha wkoll tindika* ***d-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja u trid iġġib prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini*** *(Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

2. *Illi magħdud mal-premess, jingħad ukoll illi r-rikorrenti* ***ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hi kellha titolu fuq il-proprjetà*** *in kwistjoni, u ċioe' qabel il-mewt tal-antekawża tagħha li seħħet fid-9 ta' Marzu 2018, u dan*

[1] Fol 39 et seq

minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;

3. *Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti;*

4. *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan 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 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)…";*

5. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà;*

6. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea*

tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

7. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

8. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħda tipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

9. *Illi jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupant. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;*

10. *Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-Kapitolu 69, il-Qorti Ewropea u Qorti Maltija ta' sede Kostituzzjonali setgħu waslu għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."*[2]

11. *Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara*

---

[2] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55;

konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

12. *Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li mir-rikors promotur jidher li dan il-fond ġie mikri mill-antekawża tar-rikorrenti u ħadd ma mpona fuq l-antekawża tar-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzatu li jagħti dan il-fond b'kiri (vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et****, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq alternattivi li wieħed setgħa jagħżel dak iż-żmien, bħal ibiegħ il-fond;*

13. *Illi rigward l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni Ewropea għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-<u>sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew status ieħor</u>. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;*

14. *Illi sabiex ir-rikorrenti tista' tallega li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, hi trid tipprova wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' like with like, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

15. *Illi l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma ġietx inkwadrata taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid ta' bilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Appuntu fil-kwistjoni kostituzzjonali li għandna quddiemna, ir-rikorrenti ma rabtitx l-allegat ilment tagħha ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni viz, razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tagħha;*

16. *Illi inoltre, fir-rigward tat-tielet, tar-raba' u tal-ħames talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma tistax titlob kumpens u danni ai termini tal-artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;*

17. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

18. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġaladarba r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti. "

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-intimat Jason Bugeja tat-23 ta' Ġunju 2021**[3] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

"Jesponu bir-rispett

1. *Illi fl-ewwel lok issa li harget il-ligi fl-ewwel ta' Gunju 2021 li tirregola I-kera u din I-oorabbli Qorti ghandha timxi ma din ilLigi u r-regolamenti taghha;*

2. *Illi I-esponenti huva guvni li ilu jghix fil-post I-fuq minn tletin sena u ghalhekk jimmerita li jibqga fil-fons in kwistjoni;*

3. *Illi I-esponenti ghandu introjtu ristrett u ghalhekk ma jikkwalifikawx sabiex jitilfu I-post tieghu;*

4. *Illil-esponenti dejem hallas I-kera u qatt ma falla*

5. *Illi I-atrici ma jistghux tilmenta dwar perjodi qabel ma I-attrici saret is-sid tal-fond*

7. illi t-tibdil fil-ligi sehh mill-parlament u I-ligijiet antiki tal-kera ghadhom jaghtu protezzjoni lill-esponenti u I-Gvern irid jaghmel tajjeb."

Rat il-provi mressqa.

[3] Fol 49 et seq

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Michael Lanfranco dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni mill-1995 sal-2021.

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet li ġew preżentati.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti tippremetti li hija sid tal-fond bin-numru 60, Triq A. Cuschieri, Birkirkara, liema fond jinsab mikri lill-intimat Jason Bugeja. L-ilment tagħha huwa marbut mal-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin intimat bit-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) inkluż iżda mhux limitat għall-artikoli 3 u 4 tal-istess Kap u bl-opra ta' liġijiet viġenti oħra stante li fil-fehma tagħha dawn ma jilħqux bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Dan kollu skont ir-rikorrenti jwassal għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("Il-Kostituzzjoni") u bl-artikolu 14 kif ukoll l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Hija qed titlob rimedji effettivi għal tali leżjoni inkluż l-iżgumbrament tal-inkwilin mill-fond u l-ħlas ta' kumpens.

Minn naħa tagħhom l-intimati, apparti eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, jirrespinġu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. **Ir-rikorrenti Fleur Marie Cilia Buckett** ippreżentat affidavit[4] fejn fost oħrajn tat dettalji dwar il-provenjenza tat-titolu tagħha fuq il-fond in kwistjoni u spjegat ukoll ir-raġunijiet li wassluha sabiex tressaq l-ilmenti ta’ natura kostituzzjonali fil-kawża odjerna. Hija saħqet li għandha tirċievi rimedju adegwat sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta’;

2. Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Michael Lanfranco** spjega l-konstatazzjonijiet li saru fuq il-post waqt l-aċċess li sar fis-17 ta’ Diċembru 2021 u ta l-valur lokatizju annwali li r-rikorrenti setgħet tirċievi fuq din il-proprjeta’ skont is-suq ħieles mill-1995 sal-2021 -

Mill-1995 sal-1999 - €1,331 x 5 = €6,655
Mill-2000 sal-2004 - €1,843 x 5 = €9,215
Mill-2005 sal-2009 - €3,481 x 5 = €17,405
Mill-2010 sal-2014 - €3,675 x 5 = €18,375
Mill-2015 sal-2019 - €3,839 x 5 = €19,195
Sena 2020 - €6,120
Sena 2021 - €7,040

Il- perit tekniku wieġeb ukoll għal domandi in eskussjoni li sarulu.

Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

[4] Fol 53 et seq

"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[5] -

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

*In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone***

[5] Rik 988/08

***vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Michael Lanfranco fir-relazzjoni peritali tiegħu li jirriżultawlu bħala li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

B. <u>EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI</u>

1. Skont **l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat,** ir-rikorrenti għandha ġġib prova –

    - Dwar it-titolu tagħha fuq il-fond mertu tal-kawża;
    - Dwar il-ftehim tal-kirja in kwistjoni;
    - Dwar id-data preċiża meta l-kirja ġiet konċessa; u
    - Li l-kirja hija soġġetta għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta

Fl-ewwel lok, dwar il-prova tat-titolu fuq il-fond, kif ġie ripetutament asserit mill-Qrati, f'kawżi ta' natura kostituzzjonali mhuwhiex imperattiv li r-rikorrenti tressaq prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

*"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 (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Fi kwalunkwe każ, fil-każ odjern jirriżulta li r-rikorrenti ġabet il-prova meħtieġa dwar il-provenjenza tat-titolu tagħha fuq il-fond in kwistjoni. Hija xehdet bil-ġurament li akkwistatu b'wirt **bħala legat** mingħand missierha permezz ta' testment esibit in atti u datat 28 t'Ottubru 2017[6]. Xehdet ukoll li permezz tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tas-7 ta' Settembru 2018, ukoll esebita in atti, hija ddikjarat il-legat imsemmi mħolli lilha[7].

Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrenti.

Dwar il-prova tal-ftehim tal-kirja u d-data meta l-kirja ġiet konċessa, għalkemm il-ftehim formali tal-kirja mhuwhiex esibit in atti, huwa paċifiku bejn il-partijiet, anke mix-xhieda u l-evidenza mressqa, li dan il-ftehim huwa fis-seħħ u li bis-saħħa tiegħu saru wkoll ħlasijiet għall-kirja. Ma ġiex kontestat li l-fond ilu mikri lill-inkwilin intimat sa mis-6 ta' Lulju 1994.

[6] Fol 8 et seq
[7] Fol 28 et seq

L-Awtoritajiet kompetenti kkonfermaw ukoll li fuq dan il-fond qatt ma ħarġet Ordni ta' Dekontroll[8], u għalhekk tali proprjeta' hija soġġetta għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Kwindi l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

2. Fit-**tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat** u fil-**ħames eċċezzjoni tal-intimat Jason Bugeja** ingħad li r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hija saret sid tal-fond u qabel il-mewt tal-antekawża tagħha li seħħet fid-9 ta' Marzu 2018.

Kif ingħad, ir-rikorrenti saret sid tal-fond in kwistjoni bis-saħħa ta' legat imħolli lilha minn missierha.

Fil-każ **Marianne Zammit vs Joseph Cutajar et deċiż fl-1 ta' Diċembru 2021** il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk –

"13. Fir-rigward tal-aggravju mqajjem mill-Avukat tal-Istat fl-appell inċidentali tiegħu, il-Qorti rat li mill-provi, u senjatament mit-testment finali ta' Maria Carmela Bonello tad-29 ta' Novembru 2006, jirriżulta illi l-attriċi kienet akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' legat imħolli lilha f'dan it-testment. Mill-istess testment jirriżulta illi l-attriċi ma kinitx l-eredi universali tal-imsemmija Maria Carmelo Bonello, li nnominat lid-Dar tal-Provvidenza u lill-Caritas Malta bħala l-werrieta universali tagħha. Għalhekk l-argument tal-attriċi illi hija għandha titqies li daħlet fiż-żarbun tal-awtriċi tal-attriċi huwa żbaljat stante illi hija mhijiex l-eredi ta' Maria Carmela Bonello. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun meta jikkontendi illi l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri ma jibdiex mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika mertu ta' dawn il-proċeduri.

14. Il-Qorti pero` ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li d-data meta bdiet isseħħ il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi hija d-data meta hija ġiet immessa fil-pussess tal-legat imħolli lilha. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza li l-proprjeta` ta' ħaġa mħollija b'legat tgħaddi għand il-legatarju mal-mewt tat-testatur (ara per eżempju: ***Ignazia Degabriele v. Joseph Attard et****, PA, 23/06/2005). Għalhekk għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi l-attriċi saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni fit-22 ta' Awwissu 2013, u ċioe` fid-data tal-mewt ta' Maria Carmela*

[8] Fol 55

Bonello, irrispettivament minn meta ġiet immessa fil-pussess tal-istess fond. Għalhekk il-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri huwa bejn it-22 ta' Awwissu 2013 u l-31 ta' Diċembru 2018."

Fid-dawl ta' din il-ġurisprudenza, li l-Qorti tabbraċċja u tagħmel tagħha, tqis li l-eċċezzjonijiet tal-intimati huma ġustifikati u għalhekk sejra tqis il-lanjanzi tagħha b'effett mid-data ta' meta r-rikorrenti saret sid tal-fond u ċioe' fid-9 ta' Marzu 2018 meta miet missierha.

Għalhekk, it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u l-ħames eċċezzjoni tal-intimat Jason Bugeja ser jiġu milqugħa.

Ċ. MERTU

Fl-ewwel talba r-rikorrenti qed titlob lill-Qorti tiddikjara li fil-konfront tagħha bit-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) inkluż iżda mhux limitat għall-artikoli 3 u 4 tal-istess Kap u bl-opra ta' liġijiet viġenti oħra qegħdin iwasslu għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikolu 14 kif ukoll l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

L-artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdu hekk -

"3. Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.

4. Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi:

(a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji;

(b) jekk il-kera ġdid stabbilit skont id-dispożizzjonijiet ta'din l-Ordinanza ma jkunx iżjed minn tnejn fil-mija (2%)fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fuq is-suq miftuħ."

a. Allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

“(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u lammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

(c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar ilpreskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

Fir-**raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat** jiġi argumentat li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli għall-każ odjern għax il-liġijiet impunjati fil-proċeduri odjerni daħlu fis-seħħ qabel l-1962 skont dak li jippovdi l-**Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**.

L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta` din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-hdim 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` proprjetà li jista` jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

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

(c) 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-proprjetà; jew

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

Ingħad hekk mill-Qorti fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020** fejn tressqu eċċezzjonijiet simili għal dawk in eżami –

"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Art 37 tal-Kostituzzjoni huwa nfondat billi dik id-disposizzjoni ma tistax tiġi nvokata għall-applikazzjoni ta` liġi li kienet 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. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta` Marzu 1962 u allura kienet saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Ir-rikorrenti jagħmlu l-argument illi la darba l-kirja bdiet ghaddejja wara t-3 ta` Marzu 1962, l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tista` tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Iżidu jgħidu li anke jekk jirriżulta li l-Kap 69 kien saved bl-applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, f`dan il-każ partikolari dan il-principju xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni peress illi skont ir-rikorrenti l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jinkwadraw ruhhom taħt l-eċċezzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (b) u (c) tal-Art 47(9). Għalhekk bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet talKap 69 u bl-emendi tal-2009 baqgħet tiġi mposta relazzjoni forzuza bejn is-sid u l-inkwilin bi dritt ta` rilokazzjoni ope legis.

Il-Qorti rat il-ġurisprudenza dwar l-Art 37 u l-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni fil-kuntest tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta` Malta.

Fil-kawża fl-ismijiet ***Lawrence Fenech Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta` Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Art 47(9). L-aggravju kien milqugħ propju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta` Marzu 1962.*

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet*** *(hekk kif riformata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.*

Similment fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-3 ta` Ottubru 2014 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet et (konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` April 2015) ingħad hekk :-

"L-intimati jikkontendu li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum in vista tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti terġa` tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża "Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et" (op. cit.)

Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dak li qalet l-Ewwel Qorti:-

Illi għalhekk din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bħala liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962 – huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini tal-Artikolu 47(9), u konsegwentement dan l-aggravju qed jiġi respint.

Illi dwar dan il-punt, din il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza ta` din il-Qorti (PA/RCP) tat-22 ta` Marzu 2002 fil-kawża "Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet" fejn ingħad hekk:-

Illi kif ingħad f`Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel id-data msemmija ma tistax tkun antikostituzzjonali fis-sens li tippekka kontra l-artikolu 37. L-istess jingħad għal xi amending act jew substituting act magħmula f`dik id-data jew wara dik id-data purche` li tali att li hekk jemenda jew jissostitwixxi dik il-liġi ma jkunx jagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-imsemmi artikolu 47(9).

Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubju wkoll li l-imsemmija liġi ġiet emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f`ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprjazzjoni meritu ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx imħaddma xi amending provisions li jaqgħu taħt l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-każ, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imħaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9) milli jiksru l-Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat.

Il-Qorti tirrileva li l-kumpens li l-Bord kien u għadu jillikwida jsegwi l-kriterji li huma stabbiliti fid-disposizzjonijiet tal-Kap 88. Għalhekk billi l-Kap 88 huwa liġi li ġiet saved ai termini tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, din l-Qorti mhijiex sejra tqis ix-xorta ta` ilment li għandhom ir-rikorrenti skond l-Art 37 tal-Kostituzzjoni fejn dan l-ilment jolqot it-twettieq tal-Kap 88."

Riferibbilment għall-kaz tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin.

Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravvizati 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 il-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravvizata taħt il-paragrafu (c) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista` jingħad illi l-emendi ntrodotti 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 specifiku 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 jissoddisfaw 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 diġa` mpost bil-Kap 69.

Fid-dawl tal-premess, il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta` vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Fiċ-ċirkostanzi ma hemmx il-ħtieġa li tistħarreġ il-parti (b) tal-eċċezzjoni, kif ukoll l-eċċezzjonijiet bin-nru ħamsa (5) u sitta (6) li tressaq l-Avukat tal-Istat li huma relatati.

L-ewwel talba limitatament u safejn tirreferi għal vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni qegħda tkun respinta."

A skans ta' dilungar inutli dwar dan il-punt, fuq skorta ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali, li l-Qorti tabbraċċja u tagħmilhom tagħha, **sejrin jiġu respinti t-talbiet tar-rikorrenti limitatament safejn dawn huma bażati fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**

Għalhekk l-eċċezzjoni numru erbgħa tal-Avukat tal-Istat ser tintlaqa'.

Konsegwentement sejra wkoll tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni numru ħamsa tal-Avukat tal-Istat.

a. <u>Allegat ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni</u>

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

*Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex* ***jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`*** *skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.".*

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

Fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** il-Qorti qalet hekk dwar dan l-artikolu -

"Huwa magħruf li l-Istat għandu marġni ta` apprezzament wesgħin meta jiġi biex jintroduċi leġislazzjoni sabiex itaffi problemi ta` akkomodazzjoni.

Fil-każ ta`* ***Spadea and Scalabino vs Italy*** *deċiż fit-28 ta` Settembru 1995 l-ECHR osservat :-

"The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest. .

.. . . Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies. . . . . In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation . . . .The Court will respect the legislature`s judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. . . . . an interference must strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights. . . .There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued."

Madanakollu, l-interess tal-privat għandu wkoll jiġi salvagwardjat għaliex għalkemm kien rikonoxxjut illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità.

Fis-sentenza ta` ***Amato Gauci vs Malta*** *(op. cit.) l-ECHR qalet hekk :-*

"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State`s conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

59. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail

consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis,Hutten-Czapska, cited above, § 223).”

.... “In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant`s state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property.”

Għalhekk l-ECHR ikkonkludiet li kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Relevanti wkoll huwa dak li qalet l-istess Qorti fis-sentenza tat-22 ta` Novembru 2011 fil-każ ta` ***Saliba et vs Malta*** *:-*

“ ... the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era........it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see ***Amato Gauci,*** *cited above, 60).”*

Fil-każ ta`* ***Zammit & Attard Cassar vs Malta*** *li kien deciz fit-30 ta` Lulju 2015, l-ECHR irriaffermat il-prinċipji li kienu enunzjati fis-sentenzi tagħha ta` qabel dwar il-kontroll ta` kiri ta` djar billi rriteniet:

"57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State`s interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see 9 App.No.1046/12) -ECHR 25 ta` Frar 2016. James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are “practical and effective”. It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also

the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State`s conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).”

Il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem qalet hekk fil-każ **Cassar v Malta deċiż fit-30 ta' Jannar 2018 -**

"43. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is to say it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III). The Court will examine these requirements in turn.

(a) Whether there was an interference

44. In connection with the development of property, the Court has previously found that having been aware of the fact that their property had been encumbered with restrictions when they had bought it (for example, its designation in a local development plan), the applicants could not hold that circumstance against the authorities (see Lacz v. Poland, (dec.) no. 22665/02, 23 June, 2009; and the case-law cited therein), specially when a complaint has not been made that they had a legitimate reason to believe that the restrictions encumbering their property would be removed after they bought the property. However, the Court has not excluded that there might be particular cases where an applicant who bought a property in full knowledge that it was encumbered with restrictions may subsequently complain of an interference with his or her property rights, for example, where the said restrictions are alleged to be unlawful (ibid.).

45. More specifically in the context of restrictions on lease agreements (in particular the prohibition on bringing a tenant's lease to an end), the Court has found that there was an interference as a result of the domestic courts' refusals of the applicants' demands, despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions when they had entered into the lease agreement, a matter which however carried decisive weight in the assessment of the proportionality of the measure (see Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal, no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010).

46. Subsequently, in R & L, s.r.o. and Others (cited above) the Court specifically examined whether Article 1 of Protocol No. 1 protected applicants who had purchased property in the knowledge that rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their respective properties their rents had been set in accordance with the rent regulations applicable at the time and the applicants could not have increased the rents above the threshold set by the State. Nor were they free to terminate the rent agreements and conclude new ones with different – higher – levels of rent. The Court did not find it decisive that one of the applicants had purchased the property before the domestic courts had taken issue with the legislation in place which had given a legitimate expectation that the status of such properties would be addressed by the national legislator in due course. The Court held that it could not be said that the applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rent-control regulations had constituted an interference with the landlords' right to use their property (ibid., § 106).

47. In the more recent Zammit and Attard Cassar (cited above, § 50) case, in a situation where the applicants' predecessor in title had knowingly entered into a rent agreement in 1971 with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the Court held that, at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed that when the applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, as in R & L, s.r.o. and Others, in Zammit and Attard Cassar (both cited above) the applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in that case had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (Zammit and Attard Cassar, cited above, § 51).

48. Turning to the present case, the Court also notes that the applicants had bought their property before the European Court of Human Rights took issue with the Maltese legislation applicable in cases such as Amato Gauci (cited above). That judgment was eventually followed in most cases in domestic case-law. However, again the Court finds this not to be decisive given the passage of time between the purchase of the property and now. In this connection the Court

reiterates that what might be justified at a specific time might not be justified decades later (see Amato Gauci, cited above, § 60). In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect. Furthermore, the applicants, who bought a property that was already subject to a restricted lease, did not have the possibility to set the rent themselves or to freely terminate the agreement. Clearly, they could not be said to have waived any rights in that connection (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50).

49. Accordingly, the Court finds that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 51). Nevertheless, in circumstances such as those of the present case a number of considerations need to be made in connection with the proportionality of the interference.

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland [GC], no. 35014/97, §§ 160-61, ECHR 2006-VIII; Bittó and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014; and R & L, s.r.o. and Others, cited above, § 108).

(b) Whether the Maltese authorities observed the principle of lawfulness and pursued a "legitimate aim in the general interest"

51. The Court refers to its general principles on the matter as set out in Amato Gauci (cited above, § 53-54).

52. That the interference was lawful has not been disputed by the parties. The Court finds that the restriction arising from the 1979 amendments was imposed by Act XXIII of 1979 and was therefore "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1.

53. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see Amato Gauci, cited above, § 55, and Anthony Aquilina, cited above, § 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see Anthony

Aquilina, cited above, § 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure.

(c) Whether the Maltese authorities struck a fair balance

54. The Court refers to its general principles on the matter as set out in Amato Gauci (cited above, § 56-59).

55. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicants' property. It notes that the applicants could not exercise their right of use in terms of physical possession as the house was occupied by tenants and they could not terminate the lease. Thus, while the applicants remained the owners of the property they were subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time.

56. Despite any reference to unidentified procedural safeguards by the Government (see paragraph 41 above) the Court has on various occasions found that applicants in such a situation did not have an effective remedy enabling them to evict the tenants either on the basis of their own needs or those of their relatives, or on the basis that the tenants were not deserving of such protection (see Amato Gauci, cited above, § 60, and Anthony Aquilina, cited above, § 66). Indeed, when their need arose (some years after they had purchased it) and later despite the little need of it by the tenant – who was not in any particular need of housing (at least after 2008) – the applicants were unable to recover the property. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (see Anthony Aquilina, cited above, § 66, and mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, cited above, § 61). The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited – as in fact happened in the present case. It is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property.

57. As to the rent payable, the Court is ready to accept that EUR 466 annually was a more or less reasonable amount of rent in 1988 - particularly given that it was an amount of rent which the applicants were aware of and in spite of which they decided to purchase the property with the relevant restrictions. Furthermore, it was an amount of rent which the applicants expected to receive for a number of years, at least until the demise of J.G. and his wife. Moreover, the Court accepts that at the relevant time the measure pursued a legitimate social-policy aim (see paragraph 53 above) which may call for payments of rent at less than the full market value (see Amato Gauci, § 77).

58. The same cannot be said after the passage of decades, during which the rent had remained the same (as stated by the parties and the domestic courts, the rent is still EUR 466 annually). The Court has previously held that there had been a rise in the standard of living in Malta over the past decades (see Amato Gauci, cited above, § 63, and Anthony Aquilina, cited above, § 65). Thus, the needs and the general interest which may have existed in 1979 must have decreased over the three decades that ensued (see Anthony Aquilina, cited above, § 65). It is noted that as stated by the Government in paragraph 40 above, the minimum wage in 2015 was EUR 720.46 per month, while in 1974 (the date when Malta adopted a national minimum wage) it amounted to the equivalent of less than EUR 100 per month (see Amato Gauci, cited above, § 60).

59. The Court need not identify the exact year at which the rent payable was no longer reasonable. It observes that cases against Malta concerning the same subject matter, that is to say renewal of leases by operation of law - whose rent had been set on an open market – (see Amato Gauci, Anthony Aquilina, and Zammit and Attard Cassar, all cited above), which have invariably lead to findings of a violation of Article 1 of Protocol No. 1, concerned periods after the year 2000. Furthermore, the Government of the respondent State have often argued that Malta suffered a boom in property prices in 2003 (see, for example, Apap Bologna v. Malta, no. 46931/12, § 97, 30 August 2016). Lastly, although not determinative, it was only in 2008 that the applicants refused to accept the rent, once P.G. had inherited the property. In the light of the above it suffices for the Court to consider that a rent based on the value of the property as it stood in 1962 with the relevant adjustment which amounted to EUR 466 annually in 1988 and thereafter – was certainly not reasonable for the years following 2000.

60. In particular, even if one had to concede that the valuations submitted by the applicants are on the high side, the Court notes that the first-instance domestic court, in 2011, accepted EUR 3,000 per month (that is to say EUR 36,000 per year) as the rental market value of the property (see paragraph 18 above). Thus, the amount of rent received by the applicants, around EUR 39 a month, that is to say EUR 466 per year, for a fourteen-room house in Sliema, a highly sought-after location, is indeed "derisory" as was also found by the first-instance domestic court (see paragraph 18 above). Indeed, that amount of rent contrasts sharply with the market value of the premises in recent years, as accepted by the domestic court or as submitted by the applicant, as it amounted to a little more than 1% of the market value. The Court considers that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable (see Amato Gauci, cited above, § 62).

61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty

as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the needs of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

62. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention."

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tirrileva li huwa paċifiku li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija.

Meħudin iċ-ċirkustanzi kollha tal-każ odjern il-Qorti tqis li d-dispożizzjonijiet tal-liġijiet in eżami qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija l-proprjeta' tagħha partikolarment in kwantu l-leġislatur qiegħed jiddetta u jikkontrolla l-*quantum* li l-istess rikorrent jista' jirċievu bħala kera. Huwa minnu li kien hemm xi titjib fil-valur tal-kera bis-saħħa tal-emendi fosthom tal-Att X tal-2009 kif sussegwentement emendati, iżda meta mqabbla mal-valuri lokatizji tal-fond in kwistjoni skont is-suq ħieles ma hemm ebda dubju li hemm disparita' enormi u dan kif jirriżulta mit-tqabbil bejn il-valuri lokatizji fis-suq ħieles elenkati fir-relazzjoni tal-perit Michael Lanfranco u l-kera li titħallas mill-intimat Jason Bugeja.

Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020** il-Qorti nfatti qalet hekk-

"Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu ntrodotti għall-Kap 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa` jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa` kostrett joqgħod għal quantum ta` żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu lezjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta` Diċembru 2014 fil-każ ta` ***Anthony Aquilina vs Malta*** *l-ECtHR irrimarkat illi : "the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position".*

Fil-każ ta` ***Zammit and Attard Cassar v Malta*** *(op. cit.) l-ECtHR irrimarkat :-*

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. …While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

Fil-każ ta` ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****, (op cit) il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi :-*

"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom."

B` referenza għall-każ tal-lum, jirriżulta ppruvat illi l-kera perċepita mir-rikorrenti, abbażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu

waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat l-isproporzjon li ma jridx l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid.

Hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti illi meqjusa l-fatti u ċirkostanzi tal-każ tal-lum kif evolvew mal-medda tas-snin sal-lum il-piż li kellu jġorr is-sid kien sproporzjonat u eċċessiv."

Jiġi sottolineat ukoll li anke jekk il-valur tal-kera stabbilit mill-liġi mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles xorta jirriżulta li hemm qabża kbira meta mqabbel mal-valur lokatizju massimu li r-rikorrenti tista' jirċievi mingħand l-inkwilin intimat. Kif diġa' ngħad ripetutament fil-varji sentenzi in materja, r-rata ta' ħlas tal-kera stabbilita mill-liġi la tista' titqies li hija kompatibbli mar-realta' soċjali f'Malta fiż-żminijiet tal-lum u lanqas mar-rati lokatizji applikabbli fis-suq ħieles tal-proprjeta'.

Fil-każ fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et deċiż fl-4 ta' Ġunju 2018** il-Qorti qalet hekk -

"Għalkemm ir-ratio legis wara d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kien illi tkun ippreservata b`intervent legislattiv mirat il-vijabbilita` ekonomika ta` l-azjendi kummerċjali, ma hemmx l-iċken dubju li l-qagħda ekonomika u finanzjarja tal-pajjiż illum toffri xejriet lejn il-posittiv u mhijiex dik li kienet fiż-żmien meta sar il-Kap 69."

Dan kollu jfisser li bil-liġijiet imsemmija l-Istat naqas li jikkontrobilanċja l-miżuri li ħa - fejn ġab taħt il-kontroll tiegħu l-użu tal-proprjeta' tas-sidien involuti - b'salvagwardji adegwati li jipproteġu d-drittijiet ta' dawn l-istess sidien tal-fondi milquta b'tali liġijiet. Għaldaqstant ir-rikorrenti odjerna, l-istess bħal sidien oħra fl-istess pożizzjoni tagħha, spiċċat iġġorr piż sproporzjonat u ngħust fuqha peress li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħha min-naħa waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra.

Il-Qorti tirreferi għall-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) permezz ta' liema saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ.

Il-Qorti hija tal-fehma li mill-mument li ġie ntrodott l-artikolu 4A tal-Kap 69 ir-rikorrenti ma tistax tilmenta aktar dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tagħha peress li dawn l-emendi huma meqjusa li jindirizzaw adegwatament l-ilmenti tagħha.

Madankollu tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kien ilha ssofri r-rikorrenti u l-antekawża tagħha fit-tgawdija tal-proprjeta' mertu tal-kawża għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti ssib li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

In vista tas-suespost l-eċċezzjonijiet enumerati minn sitta sa tnax tal-Avukat tal-Istat ser jiġu miċħuda.

Safejn kompatibbli ma' dak li appena ngħad, ser tintlaqa' l-ewwel u s-seba' eċċezzjoni tal-intimat Jason Bugeja.

ċ. <u>Allegat ksur tal-artikolu tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni</u>

L-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni fil-parti rilevanti tiegħu għall-każ tal-lum jipprovdi hekk –

"(1) ....ebda liġi ma għandha tagħmel xi disposizzjoni li tkun diskriminatorja sew fiha nnifisha jew fl-effett tagħha." waqt illi fit-tieni subartikolu jghid illi : "ħadd ma għandu jiġi trattat b`mod diskriminatorju minn xi persuna li taġixxi bis-saħħa ta` xi liġi miktuba jew fil-qadi tal-funzjonijiet ta` xi kariga pubblika jew xi awtorità pubblika."

[.....]

(3) F'dan l-artikolu il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta` trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta` oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta` deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta` deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta` deskrizzjoni oħra bħal dawn."

L-artikolu 14 tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk -

"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, proprjetà, twelid jew status ieħor."

Dwar dawn iż-żewg artikoli, fil-każ **Michael Anthony Henley vs Il-Prim Ministru et deċiż fil-15 ta' Frar 2002** ingħad hekk –

"[f]ilwaqt illi l-Artikolu 45 jipprojbixxi d-diskriminazzjoni fil-liġijiet in ġenerali, fl-effetti tagħhom u fl-applikazzjoni tagħhom (eż. minn uffiċjali pubbliċi), l-Artikolu 14 jiggarantixxi biss mid-diskriminazzjoni "it-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati [fil-] Konvenzjoni". Dritt jew liberta` li ma jaqax jew ma taqax raġjonevolment b'xi mod fl-ambitu ta' xi wieħed mill-Artikoli 2 sa 13 tal-Konvenzjoni ma jistax ikun is-suġġett ta' tutela taħt l-Artikolu 14."

Ingħad ukoll fil-każ **Il-Pulizija vs John Aquilina et deċiż fit-23 ta' Lulju 2008-**

"[b]iex jiġi mistħarreġ l-ilment taħt l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti jidhrilha xieraq li jingħad illi llum il-ġurnata huwa stabbilit sewwa illi biex jitqies illi jkun ingħata trattament diskriminatorju kontra persuna, jeħtieg jirriżulta li (a) jkun ingħata lil persuna trattament differenti minn dak mogħti lil persuna jew għadd ta' persuni oħrajn (b) li jkunu fl-istess qagħda jew waħda li tixbaħha, (c) liema trattament differenti ma jkunx oġġettivament jew raġjonevolment mistħoqq jew (d) jekk f'dak it-trattament tkun nieqsa l-proporzjonalita` bejn l-għan mixtieq u l-mezz uzat."

Mis-suespost jirriżulta li l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni m'għandux eżistenza u applikazzjoni awtonoma iżda jeħtieġ li jkun marbut ma' xi artikolu ieħor tal-Konvenzjoni. Il-Qorti tifhem li r-rikorrenti qegħda tallaċja dan l-artikolu mad-dritt tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetta bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol.

Imbagħad fil-każ **Joseph Micallef et vs Avukat Ġenerali et deċiż fl-1 ta' Lulju 2020** il-Qorti qalet hekk –

Fil-każ tal-lum, ir-rikorrenti ma ġabu l-ebda prova li turi li xi individwu jew individwi f'posizzjoni simili għal tagħhom ġew trattati b'mod differenti u lanqas indikaw xi motiv formanti l-bażi tal-allegata diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju, il-proprjetarji kollha li għandhom proprjetà soġġetta għall-kirja li saret qabel l-1995, ilkoll jinsabu fl-istess qagħda legali li qiegħed fiha r-rikorrenti, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod. Fil-każ ċitat ta' Amato Gauci vs. Malta, il-Qorti ddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

"The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic vs Austria, 27 March 1988).

The Court reiterates that discrimination means treating differently without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory.

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[9]*.*

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."

F'dan il-każ il-Qorti tqis li l-intenzjoni tal-leġislatur kienet li tiġi stabbilita cut-off date minn meta ġie deċiż li ma kellhiex tibqa' tingħata l-istess protezzjoni fil-kirja u mhux li tinħoloq diskriminazzjoni kontra persuni. L-imsemmija data ġiet stabbilita mil-leġislatur bħala d-data minn meta kellhom jidħlu fis-seħħ uħud mill-emendi proposti għal-liġijiet tal-kera, u għalhekk ma jirriżultax li kien hemm xi ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni."

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji meħuda mill-ġurisprudenza, fil-fehma tal-Qorti d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16 ma jiddiskriminawx kontra r-rikorrenti a tenur tal-artikolu tal-Konvenzjoni peress li ma rriżultax li hija qed tirċievi trattament divers minn dak ta' sidien oħra ta' proprjetajiet li huma wkoll milquta bl-applikazzjoni tal-istess dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16. Anzi dawn jinsabu kollha fl-istess ilma bħar-rikorrenti. U ma tressqet ebda prova li r-rikorrenti ġiet trattata b'mod diskriminatorju meta mqabbla ma' sidien ta` fondi oħra li kienu fil-qagħda tagħha jew f'qagħda simili.

Minn naha l-oħra l-Qorti ssib li l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni mhuwhiex applikabbli għall-każ odjern peress li l-allegazzjoni tar-rikorrenti ma tiffigurax f'xi waħda mill-bażijiet ta' diskriminazzjoni msemmija fih.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tikkonkludi li r-rikorrenti ma sofriet ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

[9] Tipa grassa b'enfasi tal-Qorti

Għall-istess raġunijiet sejrin jintlaqgħu l-eċċezzjonijiet numru tlettax, erbatax u ħmistax tal-Avukat tal-Istat.

Konsegwentement l-ewwel talba tar-rikorrenti sejra tintlaqa' limitatament safejn jirrigwarda l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

D. <u>RIMEDJI</u>

Fil-bqija tat-talbiet tagħha r-rikorrenti qegħda titlob ir-rimedji opportuni.

Fit-tieni talba r-rikorrenti qegħda titlob:

(i) *dikjarazzjoni mill-Qorti li l-inkwilin intimat Jason Bugeja ma jistax jibqa' jibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi* – din it-talba ser tiġi miċħuda stante li kif diġa ġie deċiż, mill-introduzzjoni tal-artikolu 4A tal-Kap 69 bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021 'il quddiem huwa meqjus li d-drittijiet tar-rikorrenti m'għadhomx jiġu vjolati. Kwindi jekk tintlaqa din it-talba, l-effett ta' dawn l-emendi jisfuma fix-xejn; u

(ii) l-*iżgumbrament tal-inkwilin Bugeja mill-fond* – din it-talba wkoll ser tiġi miċħuda. Kif diġa' ngħad diversi drabi fil-ġurisprudenza, l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum fejn talba għall-iżgumbrament għandha tiġi ventilata. Din il-materja għandha *se mai* titressaq quddiem il-forum kompetenti ordinarju.

Fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014)** il-Qorti qalet hekk -

Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji 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).*

Fl-istess sens is-sentenza ***Portelli vs Avukat Ġenerali****, 45/2014 – deċiża fil-25 ta' Novembru 2016 fejn il-Qorti qalet hekk:*

"Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-iżgumbrament tal-konvenut; dan ma huwiex kompitu ta' din il-qorti u lanqas ma huwa meritu ta' kawza kostituzzjonali illi l-qorti tara jekk il-konvenut għandux xi titolu ieħor li jagħtih jedd ikompli jżomm il-fond: dak ikun il-meritu ta' kawza ad hoc quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti. Li qiegħdha tgħid din il-qorti huwa biss illi f'kawża li jistgħu jiftħu l-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenut quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti, il-konvenut ma jkunx jista' jinqeda bl-art. 12(2) tal-Kap. 158 għad-difiza tieghu billi dak l-artikolu huwa, fir-relazzjoni bejn l-atturi u l-konvenut, bla effett". [Ara s-sentenza mogħtija fid-29 ta' April 2016 fl-ismijiet ***Victor Portanier et v. Avukat Ġenerali et****]."*

Il-Qorti tikkondividi ma' dawn il-konklużjonijiet appena ċitati u sejra tagħmilhom tagħha.

Inoltre jiġi sottolineat ukoll li bis-saħħa tal-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 ir-rikorrenti issa għandha rimedju ordinarju adegwat li permezz tiegħu tista' tadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Kwindi mhuwhiex il-każ li l-Qorti tagħti r-rimedju estrem tal-iżgumbrament tal-inkwilin Bugeja.

Safejn kompatibbli ma' dak li appena ngħad, il-Qorti ser tilqa' t-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-intimat Jason Bugeja.

Fit-tielet, ir-raba' u l-ħames talba r-rikorrenti qegħda titlob il-likwidazzjoni u l-ħlas ta' kumpens pekunarju u non-pekunarju.

Fid-dawl tal-fatt li nstab li r-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, dawn it-tlett talbiet sejrin jintlaqgħu kif ser jingħad aktar 'il quddiem.

Qabel xejn il-Qorti ser tindirizza **l-eċċezzjoni numru sittax tal-Avukat tal-Istat** permezz ta' liema jargumenta li r-rikorrenti ma tistax titlob kumpens u danni ai termini tal-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan għaliex fil-fehma tiegħu tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-

Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu ma jiffurmax parti mill-liġi Maltija.

Ingħad hekk dwar eċċezzjoni simili li ġiet sollevata fil-każ **Marcus Scicluna Marshall et vs l-Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Novembru 2022** -

"E. <u>L-Applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni għall-każ odjern</u>

64.Fil-paragrafu enumerat wieħed u tletin (31) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tal-Kovenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għal dawn il-proċeduri. Din il-Qorti tinnota illi r-rikorrenti ma jagħmlu l-ebda referenza għal dan il-provvediment partikolari, iżda jitolbu biss rimedji għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom f'danni pekunjarji u nonpekunjarji, u dikjarazzjoni illi huma entitolati jirriprendu pussess tal-fond in kwestjoni;

65.Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, fejn, fir-rigward t'eċċezzjoni sollevata mill-Avukat Ġenerali (illum Avukat tal-Istat) dwar talbiet rikorrenti illi saru fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ġie ritenut:

Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li ddispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa [Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et];

66.Għaldaqstant jirriżulta illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Madanakollu, iżda, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt għal kumpens fit-termini tal-liġi domestika. Tkompli din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata:

Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni

ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha [Kost 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et]. [...]

67.Fid-dawl tal-premess, minkejja illi din il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun in kwantu jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti ma jistgħux xorta waħda jingħataw kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u dan bħala r-rimedju illi din il-Qorti tqis xieraq għall-istess."

Għal skans ta' dilungar inutli, l-Qorti tiddikjara li tikkondividi pjenament ma' dawn il-kunsiderazzjonijiet u kwindi **l-eċċezzjoni numru sittax tal-Avukat tal-Istat ser tiġi miċħuda.**

Sorvolata din l-eċċezzjoni, l-Qorti sejra tkompli bil-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar il-kumpens li għandu jingħata lir-rikorrenti.

Fir-rigward ta' ħlas ta' kumpens u danni adegwati, il-Qorti tibda billi tirreferi għall-prinċipji ġurisprudenzjali fir-rigward kif elenkati fil-każ suċċitat **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** li uħud minnhom jgħidu hekk-

*"Huwa prinċipju ben assodat illi l-kumpens li jista` jingħata fi proċediment ta` natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti għad-danni ċivili li jiġu likwidati mill-qrati ordinarji (ara : QK : **Philip Grechpro et noe v. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et** deċiża fis-17 ta` Diċembru 2010 ; **Victor Gatt et v. Avukat Ġenerali et** deċiża fil- 5 ta` Lulju 2011 ; u **Ian Peter Ellis et v. Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta` Ġunju 2016).*

Fid-deċiżjoni ta` **Maria Stella sive Estelle Azzopardi et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta` Settembru 2016, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tippreċiża illi r-"rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa."

Dan premess, huma diversi l-konsiderazzjonijiet li l-Qorti għandha tqis sabiex tistabilixxi l-quantum tal-kumpens.

Deċiżjoni li kkunsidrat fid-dettall din il-kwistjoni hija s-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Ġenerali et*** *(op. cit.)*

Il-Qorti qalet hekk : -

"Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza għas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et*** *deċiża fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens għal lezjoni ta` dritt fondamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

"Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ ghandu jigi trattat u deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja ħasset li f`ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f`ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b` mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f`ammont viċin dak li tagħti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f`dan il-każ ikun fl-ammont ta` ħamsa u għoxrin elf Euro (EUR 25,000).

Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` tagħhom mingħand ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond."

Issa għalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` leżjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu njorati għall-finijiet tal-eżercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta` żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom ; (2) il-grad ta` sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma` dak li jista` jiġi perċepit

fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li għamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f`dan il-każ mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158."

Meta jingħata kumpens fi proċediment ta` din ix-xorta, għandu jingħata konsiderazzjoni l-għan li jkun immotiva l-miżura u ċioe` l-interess pubbliku. Għall-fini ta` quantum ta` kumpens u relattiva motivazzjoni, ara dawn id-deċiżjonijiet li jirreferu wkoll għall-pronunzjamenti tal-ECtHR :- QK : ***Angela sive Gina Balzan v. LOnorevoli Prim Ministru*** *: op. cit. ;* ***Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et*** *: op. cit. ;* ***Concetta sive Connie Cini vs Eleonora Galea et*** *: op. cit. ;* ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et*** *: PA/GK : op cit ;* ***Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et*** *: PA/GK : op. cit. ; PA/GK : 15 ta` Frar 2018 :* ***Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et*** *; PA/GK : 2 ta` Marzu 2018 :* ***Thomas Cauchi et vs Avukat Ġenerali et****) [ara wkoll għall-istess skop : ECtHR: 30 ta` Jannar 2018 :* ***Cassar vs Malta*** *: Application 50570/13]*

Il-proċeduri odjerni min-natura tagħhom huma diretti sabiex jindirizzaw leżjoni kostituzzjonali u/jew konvenzjonali.

Il-Qorti sabet vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Għalkemm id-diskrepanza bejn il-kera attwalment perċepita u l-valur lokatizju li l-fond de quo jġib fis-suq ħieles hija fattur determinanti sabiex ikun stabbilit jekk kienx vjolat il-prinċipju tal-proporzjonalita`, fl-istess waqt hemm fatturi oħra li wkoll għandhom rilevanza, u li flimkien għandhom iwasslu għall-għoti ta` kumpens ġust għall-leżjoni subita.

Fis-sentenza li tat fil-31 ta` Jannar 2014 fil-kawża fl-ismijiet ***Concetta sive Connie Cini vs Eleonora Galea et*** *il-Qorti Kostituzzjoni rrilevat:*

"25. F`materja ta` kumpens il-ġurisprudenza patria kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja identifikat is-segwenti prinċipji:

"The Court would reiterate that compensation terms under the relevant legislation may be material to the assessment whether the contested measure respects the requisite fair balance and, notably, whether it imposes a disproportionate balance on applicants. The taking of property without payment of an amount reasonably related to its value will normally constitute a disproportionate interference." [ECHR 31443/96 para.176 Bronoiswki v. Poland, decided 22 June 2004]."

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk fil-każ **Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** dwar il-komputazzjoni tal-kumpens –

"Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ***Cauchi v. Malta*** *(QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

Madankollu f'sentenzi aktar riċenti qed isir tnaqqis ta' 35% flok 30% b'rabta mal-għan leġittimu tal-liġi, kif ingħad minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **Carmel Mangion et vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-15 ta' Lulju 2022 -**

"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*[10] *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; semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju.*

(Fost sentenzi oħra li segwew l-istess linja – **Rita Falzon vs Joseph Spiteri et deċiża fl-14 ta' Lulju 2022** u **Joseph Grech et vs Avukat tal-Istat et deċiża fl-14 ta' Lulju 2022**)

Fid-dawl tal-konklużjonijiet raġġunti f'din is-sentenza, ir-rimedju pekunarju ser ikopri s-snin mill-2018 (meta saret sid tal-fond bis-saħħa tal-legat imħolli lilha) sal-2021 (meta daħal fis-seħħ l-artikolu 4A tal-Kap 69 bl-emendi tal-Att XXIV

[10] **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021

tal-2021). Matul is-snin imsemmija l-valur lokatizju annwali skont ir-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti Michael Lanfranco kien hekk -

Mill-2018 sal-2019 - €3,839 x 2 = €7,678

Sena 2020 - €6,120

Sena 2021 - €7,040

Total: €20,838

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 35% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €7,293.30. Mela s-somma issa hija ta' €13,544.70. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €13,544.70 hija €2,708.94. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €10,835.76.

Din il-Qorti tqis ukoll li għandu jitnaqqas persentaġġ ulterjuri ta' 10% (€1,083.57) li jkopri l-maintenance/tiswijiet li inevitabilment huwa meqjus li saru fil-fond mill-inkwilin matul is-snin bejn l-2018 u l-2021. Għalhekk is-somma issa hija ta' €9,752.19. A skans ta' kull ekwivoku, l-Qorti hija konsapevoli tal-fatt li l-kawża odjerna hija waħda li qed tfittex rimedji għal ksur ta' drittijiet fundamentali u mhux kawża ordinarja għal danni ċivili. Inoltre, huwa fatt ukoll li, fi tmiem il-kirja, l-inkwilin għandu d-dritt li, fil-parametri li tikkonċedi l-liġi ordinarja, jitlob mingħand is-sid ħlas għall-benefikati li jkun għamel fil-fond mikri. Madankollu, l-Qorti ma tistax tinjora l-fatt li f'każijiet bħal dawk odjerni, il-komputazzjoni tal-kumpens pekunarju tieħu bħala bażi t-total tal-valur tal-kera annwali tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ. Dan il-valur inevitabilment ikun ġie kalkulat fuq il-potenzjal ħolistiku tal-fond fis-suq ħieles, inklużi għalhekk il-benefikati li jkunu saru fil-fond mill-inkwilin matul is-snin. Hija għaldaqstant il-fehma ta' din il-Qorti li, ghal fini ta' kumpens pekunarju f'kawża kostituzzjonali, s-sid m'għandux jinghata vantaġġ marbut mal-valur aġġunt fuq il-proprjeta' li jkun ġie gwadanjat a skapitu ta' terzi li jkunu ħallsu għall-ispejjeż tal-benefikati msemmija. Huwa għalhekk li l-Qorti waslet għall-konkluzjoni li jitnaqqas 10% mill-ammont ta' danni perkunarji pagabbli lir-rikorrenti.

Minn din is-somma ta' €9,752.19 għandha titnaqqas dik li r-rikorrenti u l-antekawża tagħha rċevew bħala ħlas ta' kera matul is-snin imsemmija. Ħadd mill-partijiet ma pproduċa riċevuti tal-ħlas tal-kera. Madankollu, fl-affidavit ġuramentat tagħha r-rikorrenti xehdet li l-kera mħallsa mill-inkwilin kienet ta' €280 fis-sena, liema somma ma ġietx kontradetta mill-intimati. Għalhekk il-Qorti sejra tieħu din is-somma bħala l-bażi tal-kalkoli tagħha kwindi –

Ħlas ta' Kera mill-2018 sal-2021: €280 x 4 = €1,120

Din is-somma għandha titnaqqas mill-ammont ta' €9,752.19 u kwindi tiġi **€8,632.19. Din għandha tkun is-somma ta' danni pekunarji li ser tiġi likwidata favur ir-rikorrenti.**

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €500 bħala kumpens non-pekunarju.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż tal-kawża.

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sejrin jiġu respinti.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u l-ħames eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tilqa' l-eċċezzjonijiet numru tnejn u erbgħa u mill-eċċezzjonijiet numru tlettax sa ħmistax u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2. **Tilqa' safejn kompatibbli ma' dak deċiż fis-sentenza l-ewwel tlett eċċezzjonijiet tal-intimat Jason Bugeja flimkien mal-eċċezzjonijiet numru ħamsa u sebgħa u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

3. **Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti u konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tagħha bit-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) inkluż iżda mhux limitat għall-artikoli 3 u 4 tal-Att u bit-tħaddim tal-liġijiet viġenti mill-2018 sa kemm daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat**

Jason Bugeja tal-fond 60, Triq A. Cuschieri, Birkirkara u li qegħdin iċaħħduha milli tirċievi kera ġusta u wasslu għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

4. **Tiċħad it-tieni talba;**

5. **Tilqa l-bqija tat-talbiet billi tillikwida l-kumpens globali ta' disat elef mija u tnejn u tletin Ewro u dsatax -il ċenteżmu (€9,132.19) in kwantu għal tmint elef sitt mija u tnejn u tletin Ewro u dsatax -il ċenteżmu (€8,632.19) bħala danni pekunarji u in kwantu għal ħames mitt Ewro (€500) bħala danni non-pekunarji u tordna lill-istess Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrenti;**

6. **L-ispejjeż tal-kawża għandu jagħmel tajjeb għalihom l-Avukat tal-Istat.**

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.