PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-28 TA' FRAR, 2023

Kawża Numru: 4K

Rik. Kost. 316/2021 RGM

44 Main Street Limited (C 52042)

vs.

Avukat tal-Istat u

Maria Attard (KI 621040M)

Il-Qorti

1. Rat li fil-11 ta' Mejju 2021 is-soċjetà rikorrenti ppreżentat rikors fejn ippremetiet li hija sid tal-fond 16, Triq Birkirkara, San Ġiljan, u li l-imsemmi post ilu għal żmien twil mikri għal skopijiet residenzjali lill-intimata Maria Attard. Bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, il-kirja hija ta' mitejn u ħdax-il ewro (€211). Is-soċjetà rikorrenti tilmenta li kif inhi l-liġi, hija mċaħħda milli tieħu pussess lura tal-proprjeta u hija sfurzata tibqa' taċċetta rilokazzjoni b'mod perpetwu b'kera massima li tiżdied biss kull tlett snin, liema kirja hija ferm baxxa u 'l bogħgod minn dak li s-soċjetà rikorrent setgħet tikseb fis-suq miftuħ. Għalhekk is-soċjetà rikorrenti intavolat din il-kawża u talbet lil din il-Qorti sabiex:

   i. "Tiddikjara illi l-intimata Maria Attard qieghda izzomm il-fond riferut hawn fuq b'kirja taht il-Kaptiolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.
   ii. Tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, u ghal dawk li se jirrizultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009 u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tal-kumpannija rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll fl-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjonali ta' Malta;
   iii. Tiddikjara, konsegwentement ghat-tieni talba, illi l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009 u senjetament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 huma nullu u bla effett, erga omnes,

jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet il-kumpanija rikorrenti u l-intimata Attard.

iv. Tordna u tiddikjara li konsgwentement ghat-tieni talba li l-intimat Attard ma tistax tibqa tistrieh fuq l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 sabiex tibqa tokkupa l-fond mertu ta' dina l-kawza;

v. Tiddikjara u tiddeciedi ill b'konsegwenza tat talbiet precedenti, l-initmata Attard mghandha l-ebda titolu validu fil-ligi li jtiha l-jedd fuq il-proprejta ossia l-fond mertu tal-kawza;

vi. Tordna b'hekk lill-intimata Attard sabiex tizgombra mill-proprjeta indikata, u dana billi tivvakaha u taghti lura l-pussess shih taghha lill-kumpannija rikorrenti, u taghti terminu qasir u perentorju ghal dan il-ghan.

vii. Taghti dawk ir-rimedji u / jew provvedimenti kollha meqjusa xierqa u opportuni;

viii. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghad-danni sofferti mill-kumpanija rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens / id-danni li ghandhom jithallsu lill-kumpannija rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu dik is-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjes u bl-imghax kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni"

2. L-Avukat tal-Istat ippreżenta r-risposta tiegħu fl-10 ta' Ġunju 2021 fejn i eċċepixxa li s-soċjetà rikorrenti għandha ġġib l-aħjar prova tat-titolu. In linea preliminari eċċepixxa wkoll li s-soċjetà rikorrenti għandha tindika eżatt l-artikoli tal-Kaptiolu 69 li għalihom qiegħda tagħmel

referenza. Fil-mertu imbagħad osserva li l-ilment kostituzzjonali m'huwiex mistħoqq għaliex is-soċjetà rikorrenti kienet konsapevoli li l-fond kien soġġett għal kirja taħt l-Kapitolu 69 u li fl-2012 l-effetti tal-istess kapitolu kien magħrufa. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli stante li fil-każ odjern m'hemm l-ebda teħid forzuż. Ingħad fir-risposta wkoll li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid fozuż' jew obbligatorju tal-proprejta iżda huwa biss kontroll tal-użu sabiex b'hekk jiġi regolat sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni u dan stante li l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż. Ġie eċċepit ukoll mill-Avukat tal-Istat li fl-1 ta' Ġunju 2021 l-Att XXIV tal-2021 introduċa Artikolu 4A fil-Kapitolu 69 li joħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi soċjali. F'dan l-istadju l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-Qorti għanda tiddeklina milli teżerċita is-setgħat tagħha jekk tkun sodisfatta li hemm rimedji disponibbli li huma xierqa. Rigwardanti l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li m'hemmx diskriminazzjoni fil-konfront tas-sid.

3. Fit-18 ta' Ġunju 2021 ġiet ippreżentata risposta tal-inkwilina Maria Attard fejn eċċepiet li m'hijiex il-leġittimu kontradittur stante li huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali. Eċċepiet ukoll li s-sitt talba toħroġ barra mill-parametri tal-proċediment Konstituzzjonali. In linea preliminari ukoll eċċepiet li s-soċjetà rikorrenti naqset milli tagħmel użu mir-rimedji ordinarji. Fil-mertu eċċepiet l-inapplikabbilita tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż. Rigwardanti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll eċċepiet li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xieraq biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta skont l-interess ġenerali.

Eċċepiet ukoll li s-soċjetà rikorrenti kient taf bil-kirja meta hija akkwistat il-fond u għalhekk għandha l-obbligu li tirrispetta l-kirja assunti mill-predeċessur tagħha fit-titolu.

4. Rat il-provi kolha li ressqu l-partijiet.

5. Wara li ħadet kont ta' dak li ingħad fin-nota ta' sototmissjonijiet tas-soċjetà rikorrenti[1], in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata Attard[2], in-nota ta' sottomisjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat[3], kif ukoll wara li semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet il-Qorti ħalliet il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Prova tat-titolu

6. L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li s-soċjetà rikorrenti jeħtiġilha iġib l-aħjar prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjetà in kwistjoni. Il-ġurisprudenza hija waħda kopjuża f'dan ir-rigward, fejn għalmitna li fi proċeduri bħal dawk odjerni, m'għandux għalfejn jintwera li t-titolu huwa wieħed assolut u lanqas wieħed oriġinali u dan stante li din m'hijiex azzjoni ta' rivendika.[4]

7. Is-soċjetà rikorrenti ippreżentat is-sitt kuntratti t'akkwist li saru quddiem in-Nutar Daniela Mercieca datati lkoll 12 ta' Settembru 2012. Is-soċjetà akkwistat sehem minn kull sitta b'kull kuntratt. Dawn il-

---

[1] Ippreżentata fis-7 ta' Settembru 2022 u tinsab a fol 176 et seq tal-proċess.
[2] Ippreżentata fit-22 ta' Settembru 2022 u tinsab a fol 185 et seq tal-proċess.
[3] Ippreżentata fl-14 ta' Novembru 2022 u tinsab a fol 193 et seq tal-proċess
[4] Ara fost oħrajn **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim'Awla, Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) 7 ta' Frar 2017.

kuntratti ġew ippreżentati mar-rikors promotur u għalhekk kienu disponibbli għall-Avukat tal-Istat sabiex jarahom sewwa qabel jissoleva eċċezzjoni bħal din. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat iddikjara imbagħad li mhux ser jinsisti fuq din l-eċċezzjoni. Għaldaqstant il-Qorti ser tiċħad din l-eċċezzjoni.

L-artikoli li qiegħda tagħmel referenza għalihom is-soċjetà rikorrenti

8. It-tieni eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hija li s-soċjetà rikorrenti għandha tindika eżatt l-artikoli tal-Kapitolu 69 li qegħdin allegatament jiksrulha d-drittijiet tagħha.

9. Għal din l-eċċezzjoni s-soċjetà rikorrenti b'nota tat-28 ta' Lulju 2021 ikkjarifikat li l-artikoli li għalihom qiegħda tagħmel referenza huma l-Artikolu 3,4, 4A, 5 u 9 tal-Kapitolu 69 oltre l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16.[5]

10. Bil-preżentata tat-tali nota it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ġiet sorvolata.

Mhux leġittimu kontradittur

11. L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-inkwilina kienet li hija m'hijiex leġittimu kontradittur u għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

[5] Fol 87 tal-proċess.

12. Dwar dan il-punt, din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Abela vs. L-Onor. Prim Ministru et** deċiża fis-7 ta' Diċembru 1990:

> "F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontraditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

13. Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Partit Nazzjonalista et vs. Kummissjoni Elettorali et**. (Rik Kost 26/2013) mogħtija fid-29 ta' Mejju 2015 eleborat li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra."

14. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza tagħna illi f`kawżi ta' indoli kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali billi huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura illi l-liġijiet ma joħolqux żbilanċ inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-interess ġenerali.

15. Fil-kawża tal-lum, is-soċjetà rikorrenti qiegħda tilmeta mill-fatt illi bil-kirja tal-fond protetta bil-Kapitolu 69 inkisru l-jeddijiet fundamentali tagħha kif imħarsa bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali.

16. L-Avukat tal-Istat huwa r-rappreżentant tal-Istat. Jekk is-soċjetà rikorrenti jseħħilha tipprova l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, u bħala rimedju tingħata kumpens (sew jekk pekunarju sew jekk ikun morali) huwa l-Istat illi għandu jagħmel tajjeb għall-ħlas tal-kumpens. Il-leżjoni lamentata mis-soċjetà rikorrenti fil-kawża odjerna m'hijiex diretta kontra l-intimata Maria Attard.

17. L-intimata Attard pero' għandha tkun parti fil-kawża għaliex għandha leġittimazzjoni passiva fil-mertu tal-kawża billi d-deċiżjoni li ser tippronunzja l-Qorti tista' tolqot direttament lilha aktar u aktar meta s-soċjetà rikorrenti qiegħda titlob (a) dikjarazzjoni li l-intimiata Attard m'għandha l-ebda titolu validu fil-liġi; (b) tiddikjara li Attard ma tistax tibqa' tistrieħ fuq provvedimenti tal-Kapitolu 69; u (ċ) tordna l-iżgumbrament tagħha.

18. Għaldaqstant, għalkemm f'kawżi kostituzzjonali bħal dik odjerna l-Istat neċessarjament irid ikun parti mill-proċeduri l-għaliex huwa proprju l-istess Stat li jirrispondi għal kwalunkwe ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem meta l-ksur huwa riżultat ta' l-applikazzjoni ta' liġi, dan ma jeskludix il-ħtieġa tal-preżenza ta' terzi fil-kawża, in kwantu l-eżitu tal-istess proċeduri kostituzzjonali jista' jimpinġi fuq id-drittijiet tat-terzi bħalma hu fil-każ ta' inkwilina.

19. Din l-eċċezzjoni tal-inkwilina qiegħda tiġi għalhekk miċħuda.

Ikkunsidrat

Nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji

20. L-intimata Attard eċċepiet ukoll in-nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji ai termini tal-liġi li kienu disponibbli għas-soċjetà rikorrenti u għalhekk talbet lil din il-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha.

21. Din l-eċċezzjoni hija msejsa fuq l-**Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni** u fuq l-**Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319.** Dan l-aħħar artikolu jipprovdi hekk:

> "Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:
> Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra."

22. Tajjeb jiġi puntwalizzat illi jaqa' fuq il-parti li teċċepixxi n-nuqqas ta' eżawriment mir-rikorrent tar-rimedji ordinarji allegatament disponibbli l-oneru li turi fl-ewwel lok għal-liema rimedji ordinarji qed tirreferi u fit-tieni lok li tali rimedji ordinarji verament jindirizzaw l-ilmenti tar-rikorrenti.

23. L-intimata Attard pero' naqset milli b'xi mod turi liema kienu dawk ir-rimedji ordinjarji li s-soċjetà rikorrenti setgħet tirrikorri għalihom **qabel** istitwixxiet il-kawża odjerna, rimedji li ried ikollhom il-potenzjal li jindirizzaw l-ilmenti li taw lok għall-kawża odjerna. Ta' min jinnota li l-kawża odjerna ġiet intavolata fil-11 ta' Mejju 2021 u għalhekk qabel ma

daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti fil-Kapitolu 69 bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021.

24. Dan qiegħed jingħad għaliex ir-rimedji mogħtija bl-Att XXIV tal-2021 b'mod partikolari fl-Artikolu 4A saru disponibbli għas-sid mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem u ċioe minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikoli 4 u 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li s-soċjetà rikorrenti kienet tinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 4B b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021.

25. Kif ġie ikkunsidrat fid-deċiżjoni **Tonio Vella vs. Kummissarju tal-Pulizija et** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' April 1991, jidher ċar li l-leġislatur ma riedx li jistabbilixxi bħala prinċipju assolut fil-liġi Kostituzzjonali tagħna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha, għandha dejjem u tassattivament teżegwixxi r-rimedji kollha disponibbli taħt il-liġi ordinarja, inklużi dawk ir-rimedji li ma jkunux raġonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa ħafna dwar l-eżerċizzju *o meno* tal-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha. Ovvjament, tali diskrezzjoni għandha tintuża ġustament u raġonevolment.

26. L-għan ewlieni ta' proċedimenti ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa li l-persuna illi tkun qiegħda iġġarrab jew tkun ġarrbet ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha tingħata rimedju tajjeb, effettiv u mingħajr dewmien. Għalkemm huwa minnu li r-rimedju kostituzzjonali u konvenzjonali huwa wieħed straordinarju u meqjus bħala "*a measure of last resort*", huwa wkoll stabbilit illi ċittadin li

jilmenta minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu m'għandux ikun obbligat ifittex rimedju ordinarju, jekk ir-rimedju li jista' jingħata ma jkunx effettiv sabiex jindirizza l-ilment tiegħu.

27. Il-Qorti, wara li qieset li ma tresqet l-ebda raġuni li tista' twassalha li tinqeda bid-diskrezzjoni tagħha li ma tismax il-kawża fil-mertu fit-termini tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni u fit-termini tal-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319, tiddikjara tali eċċezzjoni bħala totalment infondata u tgħaddi sabiex tiċħad din l-eċċezzjoni mressqa mill-intimata Attard.

Ikkunsidrat

Mertu

28. Is-soċjetà rikorrenti fin-nota tagħha tat-28 ta' Lulju 2021 indikat li l-Artikoli 3, 4, 4A, 5 u 9 tal-Kapitolu 69 huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħha. Il-Qorti tosserva li filwaqt li s-soċjetà rikorrenti għamlet sottomissjonijiet fit-tul dwar l-Artikolu 4A, hija naqset milli tispjega kif ir-rimanenti artikoli qegħdin jilledula l-jeddijiet fundamentali tagħha.

29. Din il-Qorti tagħraf li s-soċjetà kienet u għadha marbuta li tkompli ġġedded il-kirja a tenur tal-**Artikolu 3 tal-Kapitolu 69** li jipprovdi illi:

> "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."

30. Skont Kapitolu 69, fiż-żmien rilevanti l-Bord seta' jagħti permess f'każijiet speċifiċi u limitati biss. Il-kera li setgħet tiġi stabbilita kienet marbuta skont il-*fair rent* a tenur tal-**Artikolu 4 (2)** tal-Kapitolu 69. Qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 kif promulgati bl-**Att XXIV tal-2021**, dan l-artikolu kien jipprovdi li:

> "jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta` jinkera f`kull żmien qabel l-4 ta` Awissu tal-1914: il-Bord jista` jistabbilixxi dan il-kera ġust."

31. Is-soċjetà rikorrenti għamlet referenza wkoll għall-**Att X tal-2009**, li permezz tiegħu daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera fosthom l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16** li jipprovdi:

> "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni 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 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:
>
> Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.
>
> (2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

32. Is-soċjetà rikorrenti tinsisti li hija ma setgħatx fiż-żmien rilevanti titlob awment tal-kera u dan wassal għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha sanċit taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Imiss għalhekk li l-Qorti tqis dawn l-artikoli individwalment.

Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

33. Fit-tieni talba tagħha is-soċjetà rikorrenti qiegħda titlob lil din il-Qorti issib fost oħrajn leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

34. Permezz tal-ħames eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talbiet in kwantu msejsa fuq l-Artikolu 37 billi jeċċepixxi illi mhux applikabbli għall-fattispecie tal-każ odjern u dan stante li l-imsemmi artikolu huwa applikabbli biss meta hemm teħid forzuż tal-proprjeta.

35. Qabel tidħol fil-kwistjoni jekk l-Artikolu 37 huwiex applikabbli biss meta jkun hemm teħid forzuż, il-Qorti sejra l-ewwel u qabel kollox tikkonsidra jekk il-Kapitolu 69 huwiex wieħed minn dawk il-kapitoli li huwa mħarres bl-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.

36. L-**Artikolu 47 (9)** tal-Kostituzzjoni jipprovdi s-segwenti:

> "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
> (a) iżżidx max-xorta ta' 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;
> (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

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

37. In tema legali tagħmel referenza għas-sentenza **Anthony Muscat pro et noe vs. Elizabeth Farrugia et** (Rik Kost 14/2000) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta’ Mejju 2021 fejn ikkunsidrat li għalkemm id-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kapitolu 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b’liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk il-każ tal-lum ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

38. Il-Qorti Kostituzzjonali fl-imsemmija sentenza ikkwotat minn sentenza oħra tagħha, **Charles Bonello vs. Il-Kummissarju tal-Pulizija et** tat-23 ta’ Novembru 2020, fejn kienet osservat li:

“i. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li “ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun” ma jista’ jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta’ kumpens xieraq. Id-dritt ta’ sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B’hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.
ii. “Il-Kap. 69 kien emendat b’liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).
iii. “L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, “Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta’ din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta’ xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta’ Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f’dan is-subartikolu).....”. It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta’ liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

iv. "Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".[6]

39. Din il-Qorti tagħmel tagħha dan l-insenjament u sejra tqis illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 huma protetti bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

40. **Għalhekk ma tistax tiġi avvanżata mis-soċjetà rikorrenti pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**

Ikkunsidrat

Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

41. **L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni** jipprovdi li

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
> 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."

42. Is-soċjetà rikorrenti ssostni li l-operazzjoni tal-artikolu tal-liġi misjuba fil-Kapitolu 69 iċaħduha mid-dritt tagħha għat-tgawdija tal-

[6] Ara wkoll **Galea et vs. Avukat Generali et** deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Ġunju 2020; **Alexander Caruana et vs. Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 t'April 2021; **Louis Apap Bologna et vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 t'Ottubru 2021.

possediment kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sew għaliex jagħmluha mpossibbli li tirriprendi l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-kawża in vista li sakemm iddum fis-seħħ l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, l-intimata Attard għandha dritt ta' rilokazzjoni indefinita; sew għaliex il-liġi attakkata timpedixxi lis-sid milli jitolob mingħand l-inkwilina forzata fuqha kera ġusta.

43. Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

44. Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jagħti lil persuna protezzjoni sew mit-teħid tal-pussess ta' ħwejjiġha u sew protezzjoni tat-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha. Huwa paċifiku illi artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli:

45. **L-ewwel regola** tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet.

46. **It-tieni regola** trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali.

47. **It-tielet regola** trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond

l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. (**Catherine Cauchi vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla fl-14 ta' Jannar 2021).

48. Huwa wkoll paċifiku illi għalkemm il-Konvenzjoni tippermetti li l-Istat jieħu bil-forza mingħand l-individwu il-ġid jew it-tgawdija ta' dak il-ġid għal għanijiet pubbliċi, dan jibqa' dejjem l-eċċezzjoni għar-regola tad-dritt għat-tgawdija ħielsa tal-ġid filwaqt li jeħtieġ li anke f'dawk iċ-ċirkostanzi jinstab bilanċ bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-drittijiet tal-individwu milqut b'dik l-azzjoni tal-Istat.

49. Għalhekk meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qiegħed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjetà in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu li ta' lanqas jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli d-dannu konsegwenzjali soffert.

Bilanċ u Proporzjonalità

50. Jeħtieġ għalhekk li fil-każ odjern jiġi evalwat jekk bil-liġi attakkata li tkun ħolqot indħil fit-tgawdija mis-sid tal-proprjeta tagħha, inżammx bilanċ bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u dawk tas-sid milqut b'dik il-liġi. Dan il-bilanċ jinħoloq jekk il-liġi tissodisfa l-kriterju ta' proporzjonalità li jagħmel ġustizzja ma' min ikun qiegħed kontra l-volonta tiegħu jiġi mċaħħad mit-tgawdija libera ta' ħwejġu.

51. Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropeja għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."[7]

52. Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

"*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as*

---

[7] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

53. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

54. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

"*56. 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 Amato Gauci, cited above, §57). 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).***"[8]

55. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi Kapitolu 69 (kif in vigore qabel l-emendi tal-2021) ħoloq indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tas-soċjetà rikorrenti għaliex kif ser naraw aktar 'l isfel, baqgħet iġorr għal ħafna snin piż finanzjarju kbir meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa mill-inkwilina skont il-liġi attakkata hija kera irriżorja li bl-ebda mod ma tista' titqies li tagħmel tajjeb għaċ-ċaħda forzata fuq is-sid tat-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

56. Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjoni fis-6 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et**, l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolu bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ[9] fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sid meta

---

[8] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

[9] "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni 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 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €211, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-propjetarja ta' ħwejjiġha. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".* Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."*[10]

57. Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex il-kumpens li s-sidien kienu qegħdin jirċievu sabiex l-intimata Attard tibqa' toqgħod fil-fond proprjetà tar-rikorrenti huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tas-soċjetà rikorrenti.

58. Għalhekk il-prinċipju tal-proporzjonalità qabel l-emendi tal-2021 ma kienx qiegħed jinżamm fil-konfront tas-soċjetà rikorrenti u konsegwentement kien qiegħed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħha għall-protezzjoni kif sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

59. Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tas-soċjetà rikorrent billi

---

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

dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

60. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment kontemplat fil-liġi ma kienx biżżejjed sabiex joħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sid u dak tal-pubbliku in ġenerali.

61. **Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 kif kienu viġenti sal-1 ta' Ġunju 2021 (qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021) u tal-Kapitolu 16 is-soċjetà rikorrenti qua sid ġarret piż eċċessiv u sproporzjonat.**

62. Hekk meqjus kif kienet il-liġi meta ġiet intavolata l-azzjoni odjerna, imiss issa jiġi meqjus l-iżvilupp leġislattiv li sar mill-1 ta' Ġunju 2021. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha s-soċjetà rikorrenti għamlet referenza ampja għall-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69. Din il-Qorti tibda billi tqis li ġaladarba l-azzjoni ġiet intavolata qabel daħal fis-seħħ l-Artikolu 4A, is-soċjetà rikorrenti ma tistax b'dawn il-proċeduri tipprova tikseb deċiżjoni fuq artikolu li fil-mument tal-intavolar tal-kawża ma kienx jeżisti u li allura ma jistax jingħad li fil-mument li nfetħet il-kawża dak l-artikolu kien qiegħed jilledi xi dritt fundamentali tas-soċjetà rikorrenti u wisq aktar qabel din teżawrixxi r-rimedju li ingħata lilha b'dak l-artikolu. Pero' għal kull buon fini l-Qorti sejra tagħmel l-osservazzjonijiet tagħha dwar dan l-artikolu.

63. Din il-Qorti tagħraf li l-Artikolu 4A jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tas-soċjetà rikorrenti, li titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera tiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta' kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull sitt (6) snin. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le.

64. Din il-Qorti hija tal-fehma li ż-żieda ta' dan l-Artikolu saret sabiex jipprovdi rimedju għall-prinċipji anti-kostituzzjonali li l-Qrati ilhom perjodu twil jiddikjaraw favur is-sidien ta' proprjetajiet li ntlaqtu mil-liġi kif kienet qabel l-emendi tal-2021. B'dan il-provvediment ġiet stabbilita proċedura għas-sid sabiex jitlob l-amwent jew l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji magħrufa mill-partijiet kollha. Il-fatt waħdu li s-sid għandu jmur quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jitlob l-iżgumbrament ma jimpunjax l-awtorità tal-Qorti sede Kostituzzjonali – huwa rimedju ordinarju li s-sid jista' jirrikorri għalih, bhal kull rimedju ieħor li wieħed isib taħt il-liġijiet ta' Malta.

65. Għaldaqsant din il-Qorti ser tieħu in konsiderazzjoni l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 meta tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha fir-rigward tar-rimedji mitluba.

66. **Tgħaddi għalhekk sabiex issib illi t-tieni talba tas-soċjetà rikorrenti hija ġustifikata in kwantu msejsa fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. B'dan illi tqis li seħħet leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom sad-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta introdotti bl-Att XXIV tal-2021.**

Allegat leżjoni ta' l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni

67. Fit-tieni talba s-soċjetà rikorrenti qieghda titlob ukoll lil din il-Qorti tiddikjara li ġie leż il-jedd tagħha kif sanċit taħt l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

68. **Artikolu 14 tal-Konvenzjoni** jipprovdi li

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

69. Diskriminazzjoni kemm taħt il-Konvenzjoni kif ukoll taħt il-Kostituzzjoni għandha tinftiehem bħala trattament differenti lill-persuni li huma f'sitwazzjoni simili mingħajr ġustifikazzjoni valida u oġġettiva.[11] 'Sitwazzjoni simili' ma jfissirx li s-sitwazzjoni hija identika imma għandha tkun relattivament simili. *A contrario sensu* għalhekk ma jkunx hemm diskriminazzjoni jekk is-sitwazzjoni ma tkunx waħda simili.[12]

---

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

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

70. Il-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Settembru 1995 fil-kawża fl-ismijiet **Spadea and Scalabrino v. Italy** osservat li "*Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justificat on, persons in "relevantly" similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been better treated*" (sottolinear ta' din il-Qorti). Magħdud ma' dan, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (*in pari condizione*).

71. Il-kumpanija attriċi permezz tax-xhieda b'affidavit tad-Direttur tagħha Anthony Zahra, targumenta illi l-Artikolu 4A (2) tal-Kapitolu 69 m'huwiex ġust u dan għaliex il-kera ma tistax teċċedi it-2% tal-valur tal-propjeta fis-suq miftuħ, ammont baxx ħafna meta mqabbel mal-kera li jirċievi l-privat u għalhekk apparti li qiegħed jinħoloq żbilanċ u sproporzjon, skont is-soċjetà rikorrenti, is-sitwazzjoni hija wkoll diskriminatorja. Fid-dawl ta' dan, is-soċjetà rikorrenti tagħmel paragun mat-tieni skeda tal-Kapitolu 318 li huwa l-kalkolu tal-mezzi għall-finijiet ta' eżenzjoni mill-ħlas ta' kontribuzzjonijiet tat-tieni klassi.

72. Din il-Qorti diversament preseduta kienet korretta meta kkunsidrat li "ma tarax li dan huwa paragun tajjeb għall-fini ta' diskriminazzjoni, li jrid ikun abbażi ta' *like with like*. Fuq naħa għandek persentaġġ fuq il-valur tal-proprjeta' immobbli fis-suq miftuħ u n-naħa l-oħra persentaġġ fuq il-valur tal-kapital tal-applikant sabiex jiġi eżentat mill-

kontribuzzjonijiet u għall-għoti ta' għajnuna soċjali, kjarament paragun li ma jistax isir."[13]

73. Dan meqjus, għandu jingħad li fil-każ in eżami, is-soċjetà rikorrenti ma ġabet ebda prova li turi li xi individwu jew individwi fl-istess sitwazzjoni tagħha ġew trattati b'mod differenti u lanqas indikat xi motiv formanti l-bażi tad-diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju, jidher li s-sidien ta' proprjetajiet li jaqgħu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-liġi kienet tagħti lill-inkwilini, ilkoll ġew affettwati bl-istess restrizzjonijiet u dispożizzjonijiet tal-liġi f'dan ir-rigward, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod, **għalhekk din il-lanjanza tas-soċjetà rikorrent qed tiġi miċħuda.**

Ikkunsidrat;

Rimedju: Kumpens

74. In vista tal-fatt li s-soċjetà rikorrenti sofriet piż sproporzjonat meta ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti mingħajr kumpens ġust, hija għandha tingħata rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

75. Kif inżamm mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022:

> "Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi 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

[13] **44 Main Street Ltd vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 317/2021) deċiża fil-15 ta' Diċembru 2022 (pendenti appell).

likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur 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-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

76. Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

- Bi tletin fil-mija (30%) għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
- B'għoxrin fil-mija (20%) ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu rilevanti kollu, u
- bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

77. Qabel tgħaddi għallkomputazzjoni tad-danni, tajjeb jiġi osservat illi hawn si tratta ta' kawża kostituzzjonali dwar leżjoni tad-dritt fundamentali tal-bniedem. Is-sejbien ta' ksur ta' dritt fundamentali ma javverax ruħu ġewwa *vacuum* iżda neċessarjament jimporta leżjoni ta' persuna identifikata fil-proċedura ġudizzjarja. Dan qiegħed jingħad għaliex mill-atti jidher ċar li s-soċjetà rikorrenti xtrat (mhux wirtet) il-fond de quo fit-12 ta' Settembru 2012.

78. Huwa minnu illi l-ġurisprudenza tal-Qrati Maltin, fuq l-iskorta tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, żviluppat b'ritmu mgħaġġel fl-aħħar snin b'deċiżjoni fejn id-drittijiet fundamentali tas-sidien ġew dejjem aktar rikonoxxuti u mgħotija l-protezzjoni li jixirqilhom; pero' dan dejjem fil-parametri tal-liġi. Mhux konċepibbli illi persuna tixtri

fond ġia mikri u tfittex għal dikjarazzjoni ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali għall-perijodu anteċedenti l-akkwist b'titolu oneruż. Intqal illi "*reparations should not make the victims or their successors either richer or poorer*"[14]. L-iskop ta' riparazzjoni monetarja fl-isfond ta' ksur ta' dritt fundamentali tal-bniedem huwa illi l-leżjoni tiġi newtralizza sa fejn possibbli billi t-telf finanzjarju reali li l-vittma tkun soffriet jitħallas mill-iStat. Ifisser għalhekk li l-perjodu ta' qabel 2012 bl-ebda mod ma jista' jiġi kkonsdrat illi jirripara leżjoni ta' dritt fundamentali tas-soċjetà rikorrenti.

79. Sitwazzjoni simili ġiet trattata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Perit Ian Cutajar et. vs. Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et** deċiża fis-6 ta' Ottubru 2020: "Is-sofferenza li sofrew l-atturi ma setgħetx kienet kbira, iktar u iktar meta kienu jafu li qegħdin jixtru fond soġġett għall-kirja antika bi prezz ferm favorevoli."

80. Id-danni pekunjarji konsegwenzjali għal sejbien ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ma jistgħux jitrasformaw ruħhom f'xi forma ta' investiment finanzjarju. Huwa preżunt u fil-każ odjern jidher ċar mill-kuntratti t'akkwist, illi min konsapevolment jixtri proprjeta' gravata b'kirja protetta ma jkunx ħallas għall-akkwist ta' dik il-proprjetà daqslikieku l-proprjetà ġiet akkwistata bil-pussess vakanti. Tant dan huwa l-każ li s-soċjetà rikorrenti akkwistat il-fond mertu tal-kawża għal ftit anqas minn ħamsa u għoxrin elf ewro (€25,000) filwaqt li kieku xtrat il-fond vakanti, skont l-istima tal-Perit Stephen Psaila tal-2019, il-fond għandu valur ta' mitejn u erbgħin elf ewro (€240,000). Din hija prova li

[14] Inter-American Commission on Human Rights - Case of Ituango Massacres v Colombia, deċiżjoni tal-1 ta' Lulju 2006 para 348

s-soċjetà rikorrenti diġa għamlet qliegħ meta wieħed jikkonsidra l-valur tal-fond u l-prezz li xtrawh.[15]

81. Dan huwa negozju u investiment li s-soċjetà rikorrenti ċertament għandha dritt tagħmel. Pero' ma tistax tippretendi illi fit-12 ta' Settembru, 2012 xtrat fond għall-prezz ta' circa €25,000 meta bil-pussess vakant kien jiswa ferm aktar u mill-għada tal-akkwist tippretendi li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha meta kienet taf li l-fond minnha mixtri kien soġġett għall-kirja protetta u li minħabba f'hekk proprjeta' immobiljari li kienet tiswa 'il fuq sew minn €100,000 xtratu bil-prezz ta' €25,000. Kien proprju minħabba l-liġi li llum qed timpunja li xtrat dak il-fond bi prezz daqstant baxx. Il-Qorti tqis ukoll li s-soċjetà rikorrenti għada tista' tikseb dħul akbar jekk tinqeda bir-rimedju li jagħtiha l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 li daħal fis-seħħ anqas minn xahar wara li ġiet intavolat din l-azzjoni u hekk il-kera tinħadem fuq il-bażi mhux tal-prezz li ħallset hija iżda fuq il-prezz tas-suq. Dan il-fattur ser jittieħed in konsiderazzjoni meta l-Qorti ser tiddelibera dwar il-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji.

82. Dan magħdud, **il-Qorti tqis illi tenut kont tat-tul taż-żmien li ilha sid il-fond de quo s-soċjetà rikorrenti tikwalifika bħala vittma fit-termini tal-Konvenzjoni żmien ħames (5) snin circa wara l-akkwist u ċioe'mill-1 ta' Jannar, 2018.** . Dan anke fuq l-iskorta ta' dak deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fuq ċitata **Perit Ian Cutajar et vs. Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et** deċiża fis-6 ta' Ottubru 2020 fejn il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) il-likwidat id-danni pekunjarji u non-pekunjarji fis-somma ta' mitejn elf ewro (€200,000) u

[15] Ara **Gerald Camilleri et vs. L-Avukat Ġenerali et** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 t'Ottubru 2020 kif ukoll **Concetta Grech vs. L-Avukat tal-Istat et** mogħtija minn din il-Qorti kif preseduta fit-30 ta' Marzu 2022.

l-Qorti Kostituzzjonali fuq appell tal-Avukat tal-Istat irriduċiet is-somma tad-danni pekunjarji għas-somma ta' ħamsin elf ewro (€50,000) u danni morali għas-somma ta' ħamest elef ewro (€5,000) b'wieħed mill-fatturi meħuda in konsiderazzjoni ikun li r-rikorrenti kienu jafu li qed jixtru post milqut b'kera protett u kienu wkoll qed jixtru bi prezz favorevoli li ma kienx jirrifletti l-valur ta' post vakanti.

83. Il-Qorti fil-każ odjern ma ħatritx perit hi iżda s-soċjetà rikorrenti ppreżentat rapport ex parte tal-Perit Stephen Psaila u l-intimati, wara li ingħataw żmien sabiex jagħmlu dan, ma kkontestawx il-valur lokatizzju u l-valur tal-proprjeta. Il-valur lokatizzju mogħti mill-Perit Psaila kien ta' erbat elef u tmien mija (€4,800) fis-sena bejn is-sena 2012 u 2016 filwaqt li l-valur lokatizzju bejn is-sena 2017 u 2021 ġie stmat fis-somma ta' sebat elef u mitejn (€7,200) fis-sena.

84. Il-Qorti użat il-valuri mogħtija mill-Perit Psaila sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq skont il-linji gwida tal-QEDB. Il-Qorti ħadet kont ukoll ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 1531Ċ (2) fejn jipprovdi li meta m'hemmx qbil ta' kif għandu jkun hemm żieda fil-kera meta l-kera tkun aktar minn €185, għandu jkun hemm awment kull tlett snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni. Ma jirriżultax li kien hemm xi qbil u għalhekk il-kirja kellha tiġi miżjuda kull tliet snin.

Valur Lokatizzju tal-Fond bejn l-1 ta' Jannar 2018 u t-30 ta' Mejju 2021.

01/01/2018 - 31/12/2020	-	21,600.00[16]
01/01/2020 - 30/05/2021	-	3,000.00[17]
Total	**-**	**24,600.00**

85. Is-somma ta' €24,600 trid titnaqqas bi 30 % minħabba l-għan leġittimu tal-liġi speċjali u għalhekk is-somma tinżel għal €17,220.00. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li s-soċjetà r-rikorrenti ma tat l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu imsemmi bl-ammont ekwivalenti għal valur lokatizzju u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €13,776.00, li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera perċepibbli skond il-liġi fil-perijodu li qed jittieħed in konsiderazzjoni cioe' s-somma ta' €721.00[18] li jwassal għas-somma finali ta' tlettax-il elf u ħamsa u ħamsin ewro (€13,055.00).

86. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mis-soċjetà rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' tlettax-il elf u ħamsa u ħamsin ewro (€13,055.00).**

87. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, kif ġa ritenut aktar 'l fuq, il-Qorti sejra tieħu kont tal-fatt li s-soċjetà rikorrenti akkwistat il-fond għal prezz vantaġġuż meta meqjus il-valur fis-suq u wkoll li r-rimedju li tagħti l-liġi llum hija kkalkulata fuq il-valur fis-suq u mhux fuq il-valur akkwistat. In oltre in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali "il-jedd tal-awturi fit-titolu għall-kumpens non-

---

[16] 7,200 x 3
[17] 7,200 ÷ 12 x 5
[18] 211 x 3 + 211 x 5/12€

pekunjarju ma jintiritx. Dak hu personali għall-persuna li tkun batiet dik it-tbatija."[19] **Għaldaqstant il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' elf u tmien mitt ewro (€1,800).**

Rimedju: Erga' Omnes.

88. Fir-rigward tar-rimedju mitlub sabiex il-Qorti tiddikjara li Kapitolu 69 u Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu16 huma nulli u bla effett erga omnes, il-Qorti tirreferi għall-**Artikolu 116 tal-Kostituzzjoni** intitolat "azzjonijiet dwar validità ta' liġijiet" li jipprovdi illi :

> "Dritt ta' azzjoni għal dikjarazzjoni li xi liġi tkun invalida għal xi raġunijiet ħlief inkonsistenza mad-disposizzjonijiet tal-artikoli 33 sa 45 ta' din il-Kostituzzjoni tkun tappartjeni lill-persuni kollha mingħajr distinzjoni u persuna li ġġib azzjoni bħal dik ma tkunx meħtieġa turi xi interess persuna li b'appoġġ għall-azzjoni tagħha."

89. L-azzjoni odjerna ma hiex *actio popularis* dwar il-validità ta' liġi taħt Artikolu 116 u proprju għalhekk kif rajna kien jinkombi fuq is-soċjetà rikorrenti li turi illi għandha interess ġuridiku personali. Konsegwentement, peress li l-qorti ma tistax tagħti extra jew ultra petita, ir-rimedju mogħti għandu jkun arġinat fil-limiti tal-interess ġuridku tas-soċjetà rikorrenti. L-interess tagħha huwa li tingħata rimedju għall-ilment tagħha u mhux li liġi tiġi mħassra erga omnes anke għaliex s-soċjetà rikorrenti f'kawża ta' din ix-xorta ma għandux interess fil-kawżi ta' ħaddiehor (**H. Vassallo & Sons Ltd vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-8 ta' Ottubru 2012).

---

[19] **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022. Ara wkoll **Anthony Bezzina vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

Rimedju:Talba għal żgumbrament, dikjarazzjoni ta' titolu mhux validu u li l-inkwilina ma tistax tistrieħ fuq l-Artikolu tal-Kapitolu 69

90. Is-soċjetà rikorrenti qiegħda titlob ukoll l-iżgumbrament tal-intimata Attard, tiddikjara li Attard m'għandhiex titolu u wkoll li ma tistax tibqa' tistrieħ fuq l-artikoli tal-Kapitolu 69.

91. Ma hux il-kompitu tal-Qorti sede Kostituzzjonali adita sabiex tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid li tordna wkoll it-tneħħija u l-iżgumbrament tal-okkupant tal-fond immobiljari mertu tal-kawża. Lanqas mhu kompetu ta' din il-Qorti li tiddikjara li l-intimata Attard m'għandha l-ebda titolu validu fil-liġi sabiex tkompli tokkupa l-proprjeta mertu tal-kawża. Tali rimedji għandhom jintalbu quddiem it-tribunal li huwa mogħti l-kompetenza jisma' u jiddeċiedi kawżi dwar talbiet għal żgumbrament u dwar il-validita ta' titolu ta' kiri. Dan jingħad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setgħat wesgħin ta' rimedju li tista' tagħti f'każ li ssib ksur ta' xi jedd fundamentali tal-parti rikorrenti.[20] Għalhekk il-kwestjoni tas-siwi u ż-żamma fis-seħħ ta' dak il-kuntratt ta' kera għandu jitqies mit-tribunal xieraq f'azzjoni apposita.

92. Il-Qorti tagħmel referenza wkoll għas-sentenza **Victoria Amato Gauci et vs. Avukat Generali et** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' Frar 2020 fejn ġie ritenut li:

---

[20] Ara **Victor Portanier et vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 50/2010) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 t'April 2016; **Jesmond Portelli vs Avukat Generali et** (Rik Nru 45/2014) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Novembru 2016; **Robert Galea vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 50/2015 deczia mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017; u **Maria Pia sive Marian Galea vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 2/2017) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Dicembru 2018.

"Dwar it-talba għal żgumbrament il-qorti ttenni dak li qalet fis-sentenza mogħtija fid-29 ta' Novembru 2019 *in re* Josephine Azzopardi *et v.* Prim'Ministru *et* (Rik. Kost. 6/2015.) illi kawża kostituzzjonali ma hijiex kawża bejn sid-il-kera u kerrej, jew dwar titoli ta' proprjetà, u għalhekk huwa importanti illi l-okkupant ma jiġix imċaħħad mill-jedd ta' aċċess għal qorti biex din tqis difiżi li ma jistgħux jinġiebu f'kawża kostituzzjonali, bħal jekk għandux xi titolu ieħor biex jista' jżomm il-proprjetà. Dan jiswa aktar u aktar fil-każ tallum fejn jista' jkun illi l-konvenuti Polidano għandhom titolu taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, u ċertament ma huwiex fil-kompetenza ta' din il-qorti li tqis jekk il-konvenuti Polidano jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u, jekk iva, kemm fiċ-ċirkostanzi għandu jkun il-kera xieraq."[21]

93. Dwar it-talba ghall-inapplikabbilità tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69, il-Qorti tqis li ġaladarba saru l-emendi fuq imsemmija wara li ġiet intavolata din l-azzjoni, il-Qorti ma għandiex tilqa' din it-talba ladarba li fil-mori tal-kawża l-leġislatur provda rimedju ordinjaru lis-sidien liema rimedju jidher li sa issa s-soċjeta' rikorrenti ma ħaditx vantaġġ minnu.

94. Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti qed tiċħad ir-raba' il-ħames u s-sitt talba tas-soċjetà rikorrenti fejn intalab l-iżgumbrament tal-intimata Ciantar u qed tiġi wkoll miċħuda l-ħames talba fejn intalbet dikjarazzjoni li l-imsemmija intimata m'għandhiex titolu validu fil-liġi sabiex tkompli tirrisjedi fil-fond 16, Triq Birkirkara, San Ġiljan. Għalhekk mhux ser tordna l-iżgumbrament ta' Attard.

Ikkunsidrat

[21] Ara wkoll **Josephine Bugeja et vs. Avukat Generali** (Rik Nru 1/2002) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Dicembru 2009.

Spejjeż tal-kawża

95. Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni. In segwietu għal dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 148/2020) mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021, il-Qorti serja tordna li l-ispejjeż tal-intimata Attard għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata Attard konformament ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa'** l-ewwel talba u tiddikjara illi fiż-żmien rilevanti l-intimata Maria Attard kienet qed iżżomm il-fond numru 16, Triq Birkirkara, San Ġiljan b'kirja taht il-Kaptiolu 69, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16;

2. **Tilqa' in parte t-tieni talba** u ssib li bit-tħaddim fir-rigward tas-soċjetà rikorrenti tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 kif fis-seħħ sal-2021 u safejn taw il-jedd lill-intimata Maria Attard li ġedded il-kirja tal-fond 16, Triq Birkirkara, San Ġiljan, fil-perijodu bejn l-1 ta' Jannar, 2018 u t-30 ta' Mejju 2021 seħħ ksur tal-jedd fundamentali tas-soċjetà rikorrenti kif imħares bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; filwaqt li **tiċħadha** safejn

imsejsa fuq l-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. **Tiċħad** it-tielet, ir-raba’, il-ħames u s-sitt talba tas-soċjetà rikorrenti;

4. **Tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għas-sejbien ta’ leżjoni tad-dritt konvenzjonali tas-soċjetà rikorrenti u għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji konsegwenzjali;

5. **Tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta’ tlettax-il elf u ħamsa u ħamsin ewro (€13,055.00) u d-danni non pekunjarji fis-somma ta’ elf u tmien mitt ewro (€1,800.00).

6. **Tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat iħallas lis-soċjetà rikorrenti s-somma komplessiva ta’ erbatax-il elf, tmien mija u ħamsa u ħamsin ewro (€14,855.00) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

Bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament u **bl-ispejjeż** kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Robert G. Mangion
Imħallef
28 ta’ Frar, 2023

Lydia Ellul

Deputat Registratur