MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-22 ta' Marzu, 2023

Rikors Numru 490/2021 LM

1011 Holdings Limited (C 96437)

vs.

Avukat tal-Istat; Maria Perrett (K.I. 982549M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-23 ta' Lulju, 2021, mir-rikorrenti **1011 Holdings Limited (C 96437)**, debitament rappreżentata minn Noel Vassallo, detentur tal-karta tal-identità numru 625581M, kif debitament awtorizzat permezz tal-Memorandum and Articles of Association [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà rikorrenti'] fejn issottomettiet dan li ġej:

> 1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond bl-isem Flat 1 fil-korp ta' tliet flats bl-isem 13, 'St. Patrick Flats', numru 1 fi Triq Francis Zammit, ġia Luigi Apap, ġia St. George's Junction, San Ġiljan, li ġie akkwistat permezz ta' kuntratt t'akkwist fl-atti tan-Nutar Dr Robert John Muscat tal-10 ta' Settembru tas-sena 2020 hawn anness u mmarkat* ***Dokument A****;*

2. *Illi dan il-fond u proprjetajiet oħra nxtraw mis-soċjetà rikorrenti mingħand l-intimata, kif ukoll Mary Arpa, Tereża Borg, Julian sive Juliano Zammit, Bernarda sive Bernardette Busuttil, Nicholas Zammit, Carmelo Zammit, Antonia Frendo, Rita Calleja, Helen Zammit, Paul Bonello, Joseph Bonello, Mary Catania, Salvina sive Sylvia Vella, Emanuel Bonello, Julian sive Juliano Bonello, Victor Bonello, Helen Zarb, Rita Cauchi, Dolores sive Doreen Debono, George Bonello, Ignazio sive Nick Bonello, Anthony Bonello, Julian Bonello, John Bonello, Carmelo Bonello, Anthony Bonello, Josephine Walker, Helen Bonello, Salvatore Bonello, Therese sive Tessie Petralia, Helen Bonello, Mario Bonello, Carmelo Bonello, Antoinette Vella, Raymond Bonello, Monica Borg, William Bonello, Leone Mifsud, Malcolm Bonello, Francis Bonello u Anna Bonello u dan kif jirriżulta aħjar mill-istess kuntratt t'akkwist markat bħala 'Dokument A';*
3. ***Illi l-imsemmi fond ilu mikri għal għexieren ta' snin u ċioe minn qabel is-sena 1995 lill-intimata, liema kera titħallas bil-quddiem**;*
4. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat u dan skont ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala **Dokument B**;*
5. *Illi kif fuq ingħad il-kera li l-intimata Maria Perrett qed tħallas il-kera miżera fl-ammont ta' €209 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak li qed jiġi hekk imħallas;*
6. *Illi ai termini tal-Att numru X tal-2009 mill-ewwel ta' Jannar 2010 il-kera kienet għoliet għal €185 fis-sena u baqgħet togħla hekk kull tliet snin ai termini tar-rata tal-inflazzjoni u b'hekk ir-rikorrenti llum għandha l-kera ta' €209 fis-sena;*
7. *Illi din il-kirja llum hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69);*
8. *Illi l-fond in kwistjoni jinsab fil-qalba ta' San Ġiljan u għalhekk għandu potenzjal bil-liġijiet u r-regolamenti tal-iżvilupp tal-lum;*
9. *Illi minħabba li din il-kirja hija soġġetta għar-restrizzjonijiet stipulati fl-Ordinanza msemmija, l-esponenti tinsab imċaħħda mid-dritt li tirċievi kumpens adegwat mingħand l-intimata għat-tgawdija ta' ħwejjiġha u sakemm tibqa' fis-seħħ l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ma tistax tirrealizza l-qligħ li ordinarjament qed jagħmlu sidien oħra f'ċirkostanzi identiċi, li krew il-fond tagħhom wara l-1 ta' Ġunju, 1995 u dan mingħajr ebda ġustifikazzjoni leġittima u bi ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità;*
10. *Illi kif ingħad iktar 'il fuq l-intimata Maria Perrett qed tħallas kera a tenur tal-liġi li jammonta għal €209 fis-sena meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li ġew emendati ftit bl-Att X tal-2009;*

11. *Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li saru bl-Att X tal-2009 ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun jiżdied l-indiċi tal-inflazzjoni u għalhekk l-awment li jmiss huwa fl-1 ta' Jannar, 2022 liema awment huwa ferm baxx fejn is-suq;*
12. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina Maria Perrett bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 ma humiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huwa bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni;*
13. *Illi l-ammont ferm baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà (u dan biss f'każ li l-intimati jiksru xi obbligu taħt l-artikolu 9(a) tal-istess Ordinanza), żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini kkreaw piż eċċessiv fuq l-esponenti;*
14. *Illi agħar minn hekk, dawn ir-restrizzjonijiet estensivi ma humiex limitati biż-żmien u jistgħu jgħaddu anke wara l-mewt tal-intimata f'każ li d-dixxendenti tagħha jissodisfaw ir-rekwiżiti tal-Artikoli 1531F u 1531G tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*
15. *Illi l-applikazzjoni ta' dawn ir-restrizzjonijiet kollha kontra l-esponenti u a favur l-intimata Maria Perrett jimponu piż eċċessiv, mingħajr ebda bilanċ leġittimu. Illi l-esponenti lanqas ma għandu rimedju effettiv ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa impedit milli jżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum;*
16. *Illi għalhekk fiċ-ċirkostanzi kollha ta' dan il-każ, ir-restrizzjonijiet kollha imposta kontra l-esponenti u għal vantaġġ uniku tal-intimata huma għal kollox sproporzjonati, u jitfgħu l-piż kollu fuq l-esponenti. Illi di più l-intimata ilha għal għexieren ta' snin aġevolata fit-tgawdija ta' dan il-fond f'kirja ferm inqas li jġib is-suq;*
17. *Illi għalhekk l-applikazzjoni ta' dawn ir-restrizzjonijiet stipulati fil-liġi għall-fond Flat 1, fil-korp ta' tliet flats bl-isem 'St. Patrick Flats' mingħajr numru estern fi Triq Luigi Apap, ġia St. George's Junction, San Ġiljan jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha, smigħ xieraq, rimedju effettiv u protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikolu 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Artikoli 6, 13 u 14 u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, Kap. 319 Liġijiet ta' Malta.*

Għaldaqstant, u in vista tas-suespost, l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

(a) Tiddikjara u tiddeċiedi li l-Artikoli 3, 4, 9 (a) u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (illum Kap. 69) u/jew l-applikazzjoni tagħhom għall-kirja msemmija tal-fond 'Mary', drabi oħra magħruf bħala Flat 1 fil-korp ta' tliet flats bl-isem 'St. Patrick Flats' mingħajr numru estern fi Triq Luigi Apap, ġia St. George's Junction, San Ġiljan, jilledu d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif ingħad, u senjatament dawk protetti bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikoli 6, 13 u 14 u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

(b) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ukoll ai terminu tal-liġi;

(c) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ukoll ai termini tal-liġi;

(d) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom, iħallsu kumpens xieraq, li għandu jiġi likwidat minn din l-Onorabbli Qorti, għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti u għall-okkupazzjoni ta' dan il-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti;

(e) Tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, ordnijiet, rimedji u provvedimenti kollha meħtieġa sabiex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti inkluż billi tiddikjara illi l-esponenti mhux obbligati jġeddu l-kirja ta' dan il-fond favur l-intimata.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati inġunti in subizzjoni.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat') li ġiet ippreżentata fil-31 t'Awwissu, 2021, li biha eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jeħtieġ li jġib **provi** xierqa li turi kif il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ossia l-fond bin-numru 13, St. Patrick Flats, Flat 1, fi Triq Francis Zammit, San Ġiljan huwa tassew suġġett għal kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;*
2. *Illi subordinatament u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur*

*għaż-żmien tat-**terminu oriġinali** tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali tal-*pacta sunt servanda;

3. *Illi lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-perijodi li matulhom is-soċjetà rikorrenti ma kinitx is-sid tal-fond in mertu, u ċioe għal dak iż-żmien fejn ir-rikorrenti ma kellha ebda jeddijiet fuq il-fond li allegatament kien u għadu soġġett għal kirja protetta. Mid-dokumentazzjoni ppreżentata mir-rikorrenti għall-attenzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti jirriżulta illi l-istess rikorrenti akkwistat il-fond* de quo *fl-**10 ta' Settembru, 2020**, u li kienet edotta li l-fond kien mikri lil terzi;*

4. *Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perijodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u ż-żmien li fih ir-rikorrenti setgħet bdiet tgawdi jeddijiet fuq il-fond in mertu stante d-deċiżjoni konxja illi takkwistah soġġett għall-kirja viġenti, id-drittijiet fundamentali tagħha xorta waħda ma ġewx mittiefsa, u l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

5. *Illi b'referenza għall-premessi fejn jintqal li r-rikorrenti ġarrbet ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta,** jiġi eċċepit minn issa li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)". *Jiġi b'hekk li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ partikolari, ma jista' qatt jinsab ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

6. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea,** l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni*

*tal-leġislatur m'għandhiex tinbidel sakemm din ma tkunx manifestemnet mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ. Il-**Kap. 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009**:*

(i) għandhom għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi;
(ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom; u
(iii) iżommu bilanċ bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali.

7. *Illi f'kull każ, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex tilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 ta' April, 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 t'April, 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;*

8. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju, 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma tistax tilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, hija tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar, tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħall-każ odjern, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-interferenza fit-tgawdija ta' ġidhom ikun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

9. *Illi ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti tista' titlob ukoll li tieħu lura l-post u li ma ġġeddidx il-kirja jekk turi li l-inkwilina ma ħaqqhiex protezzjoni mill-Istat;*

10. *Illi l-Att XXIV tal-2021 iwaqqaf ukoll il-wirt tal-kirjiet, u għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà sabiex tieħu lura l-pussess tal-fond mhumiex ġustifikati. Dan neċessarjament ifisser ukoll illi ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa;*

11. *Illi b'referenza għat-talba tar-rikorrenti sabiex jiġi ddikjarat illi l-artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u/jew l-applikazzjoni tagħhom għall-kirja tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni jilledu d-drittijiet fundamentali tal-esponenti, u senjatament dawk protetti bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikoli 6, 12 u 14 u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, bid-dovut rispett jingħad illi diversi artikoli kkwotati mir-rikorrenti bl-ebda tiġbid*

tal-immaġinazzjoni ma jistgħu jitqiesu applikabbli għall-każ mertu tal-proċeduri odjerni;

12. *Illi l-**artikolu 12 tal-Kap. 69** jitkellem dwar it-teħid lura tal-pussess ta' ħanut, meta r-rikorrenti stqarret illi l-lanjanzi tagħha jikkonċernaw flat li jintuża mill-intimata Maria Perrett bħala d-dar t'abitazzjoni tagħha, u għalhekk għandu jiġi ċċarat x'tip ta' ksur qed jiġi allegat fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ;*

13. *Illi l-**artikolu 12 tal-Konvenzjoni Ewropea** jitkellem dwar id-dritt taż-żwieġ, u għalhekk l-esponent umilment jirrileva illi l-istess artikolu ma jistax jitqies applikabbli fiċ-ċirkostanzi tal-każ mertu tal-proċeduri odjerni;*

14. *Illi b'referenza għal fejn qed jiġi allegat ksur tal-**artikolu 39 tal-Kostituzzjoni** u tal-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilità ta' dawn l-artikoli għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern. Il-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġijiet sostantivi jew mal-prinċipji tal-erminewtika legali, iżda jolqot esklussivament il-*procedural fairness *ta' kawża. L-aċċess għall-Qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tixtieq ir-rikorrenti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu wkoll jiġi miċħud;*

15. *Illi sa fejn ir-rikorrenti qiegħda tattakka d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni** u tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**, jiġi eċċepit li ma hemm ebda ksur ta' dawn id-disposizzjonijiet u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti tkun tista' tallega li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, jeħtieġ li tipprova li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta'* 'like with like' *u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

16. *Illi la darba mhemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-talbiet konsegwenzjali tagħha, inklużi dawk għall-ħlas ta' kumpens lis-soċjetà attriċi, lanqas ma għandhom jintlaqgħu;*

17. *Illi b'referenza għat-talbiet attriċi sabiex din l-Onorabbli Qorti tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusin meħtieġa sabiex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, inkluż billi tiddikjara illi l-esponenti mhumiex obbligati jġeddu l-kirja ta' dan il-fond favur l-intimata Maria Perrett, jingħad bir-rispett illi din il-Qorti mhijiex il-forum adattat sabiex takkordi tali talba, illi l-Kap. 69 jispeċifika illi għandha tiġi diretta lill-Bord li Jirregola l-Kera;*

18. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent Avukat tal-Istat umilment jitlob illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħha.

3. Rat ir-Risposta tal-intimata **Maria Perrett (K.I. 982549M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Perrett'] li ġiet ippreżentata fit-18 ta' Ottubru, 2021, fejn eċċepiet:

1. *Illi preliminarjament l-esponenti tiddikjara illi hija mhijiex il-leġittimu kontradittur fir-rigward tat-talbiet magħmula fir-rikors tar-rikorrenti, u għaldaqstant hija għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritjenu illi f'materja ta' allegat ksur Drittijiet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali, il-leġittimu kontradittur huwa l-Istat u mhux xi ċittadin privat;*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-liġi jipprovdi illi* qui sui jure utetur neminem laedere videtur *u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qiegħda biss teżerċita d-drittijiet mogħtija lilha permezz tal-liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant hija ma tista' qatt tinżamm responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti tallega li qed issofri minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta;*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni, u dan peress illi f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjetà u l-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li baqgħet għaddejja mingħajr problemi jew kontestazzjonijiet mir-rikorrenti għal numru ta' snin;*
4. *Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, konsegwentement ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu sitta (6) tal-istess Konvenzjoni u għalhekk l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;*
5. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandhiex tbati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju;*
6. *Illi dejjem bla preġudizzju għas-sueċċepit, u fir-rigward tal-ħames (5) talba tar-rikorrenti, din l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali kemm-il darba ppronunzjat ruħha fis-sens li hija ma hijiex is-sede idonea sabiex tiddetermina jekk il-kirja odjerna għandhiex tiġġedded favur l-esponenti jew le, u għalhekk talba ta' dan it-tip hija <u>ġuridikament inammissibbli</u> f'dawn il-proċeduri. Dana peress illi din l-Onorabbli*

Qorti Kostituzzjonali ma hijiex is-sede idonea biex tiddeċiedi jekk l-esponenti għandhiex tkompli tibbenefika mill-protezzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk dak mitlub mir-rikorrenti permezz tal-ħames talba (5) tagħha hija ġuridikament inammissibbli f'dawn il-proċeduri;

7. *Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit u b'rabta mal-punt preċedenti jiġi mfakkar illi l-emendi fil-Liġi tal-Kera li daħlu fis-seħħ fl-ewwel (1) ta' Ġunju li għadda (2021) – Att XXIV tal-2021 ossia l-Att dwar ir-Riformi tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati – jikkonfermaw li r-rikorrenti ma tistax tiżgombra lill-esponenti mill-fond mikri filwaqt illi hija għandha rimedju li bih tista' tippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob reviżjoni tal-ammont tal-kera inkella żgumbrament, dejjem wara li jkun sar it-test tal-mezzi mill-istess Bord, applikabbli f'każijiet bħal dawn.*
8. *Illi fid-dawl tal-emendi suriferiti illi daħlu fis-seħħ riċentement, ir-rikorrenti lanqas biss kellu jinvolvi lill-esponenti f'din il-kawża stante illi t-talbiet li jikkonċernaw lill-esponenti huma inammissibbli u mhux ġustifikati hekk kif ġie elenkat fil-preżenti u wkoll kif se jiġi pprovat tul din il-kawża;*
9. *Illi għaldaqstant il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimata għandhom ikunu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti stante illi huma infondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt;*
10. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandhiex tbati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju. Inoltre l-istess esponenti m'għandhiex tbati ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata favur ir-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamlet u għadha tagħmel sa llum hu li tosserva l-Liġijiet tal-pajjiż.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-23 ta' Settembru, 2022, fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jagħmlu noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet fil-kawża.

Provi u riżultanzi

4. Flimkien mar-rikors promutur, is-soċjetà rikorrenti ppreżentat kopja tal-kuntratt ta' bejgħ tal-10 ta' Settembru, 2020, fl-atti tan-Nutar Robert John Muscat[1], li permezz tiegħu hija akkwistat diversi fondi u appartamenti ġewwa Triq Luigi Apap, San Ġiljan, fosthom dak mertu ta' dawn il-proċeduri, kif ukoll kopja taċ-ċertifikat maħruġ minn Identity Malta li juri li l-fond numru 1, St. Patrick's Flats, Triq Luigi Apap (ġia St. George's Junction), San Ġiljan [minn issa 'l-fond'] mhuwiex dekontrollat.[2]

5. **Noel Vassallo**, direttur tas-soċjetà rikorrenti, fl-*affidavit* tiegħu[3] spjega li huwa għandu r-rappreżentanza legali u ġudizzjarja tas-soċjetà rikorrenti. Qal li fl-2020 is-soċjetà rikorrenti xtrat diversi proprjetajiet ġewwa Triq Francis Zammit (gia Triq Luigi Apap), San Ġiljan, u dan permezz ta' kuntratt ta' akkwist imsemmi aktar qabel, u waħda minn dawn il-proprjetajiet kienet proprju dik mertu ta' dawn il-proċeduri. Qal li l-fond mhuwiex dekontrollat u kien ilu mikri lill-intimata Maria Perrett diversi snin, minn qabel l-1995. Qal ukoll li s-soċjetà rikorrenti irċeviet mingħand l-intimata s-somma ta' €209 bħala kera għal dan il-fond, liema kera ġiet irrifjutata mis-soċjetà rikorrenti. Ix-xhud qal li l-ammont ta' kera li qiegħed jitħallas huwa wieħed miżeru meta mqabbel mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, u qal li bl-impożizzjoni tal-liġi tal-*fair rent* il-leġislatur naqas milli jikkrea bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

[1] *A fol.* 5 tal-proċess.
[2] *A fol.* 24 tal-proċess.
[3] *A fol.* 48 tal-proċess.

6. L-intimata **Maria Perrett** xehdet waqt l-udjenza tat-18 ta' Frar, 2022[4], fejn qalet li hija ilha tgħix fil-fond wieħed u tletin sena. L-intimata Perrett ppreżentat diversi irċevuti tal-kera maħruġa favur tagħha mis-sidien tal-fond mal-medda tas-snin.[5] Esebiet ukoll kopja taċ-ċedola ta' depożitu ppreżentata minnha wara li s-soċjetà rikorrenti ma bdietx taċċetta l-kera tal-fond.[6] Għad-domandi li sarulha in kontro-eżami[7], l-intimata qalet li hija kienet tħallas il-kera lil familjari tagħha, u l-kera bdiet tiżdied ftit kull sena. Qalet ukoll li s-soċjetà rikorrenti qatt m'aċċettat kera mingħandha, u kien għalhekk li hija bdiet tiddepożita l-kera l-Qorti. Qalet ukoll li qabel daħlet tgħix fil-fond, hija kellha tagħmel diversi miljoramenti fih, u tul is-snin hija dejjem għamlet il-manutenzjoni meħtieġa fil-fond.

7. Waqt l-udjenza tat-22 ta' April, 2022, sar il-kontro-eżami ta' Noel Vassallo[8], li qal li s-soċjetà rikorrenti rat ċertu potenzjal f'dawn il-fondi, u kien għalhekk li minkejja li kienu suġġetti għal kirja protetta, xorta waħda għażlet li tinvesti fihom. Qal ukoll li dak iż-żmien kienu qegħdin jingħataw diversi sentenzi mill-Qrati tagħna li jistabbilixxu li l-impożizzjoni ta' kirjiet protetti hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien ta' dawn il-fondi, u kien għalhekk li nfetħu dawn il-proċeduri. Ix-xhud ikkonferma li fil-fatt is-soċjetà rikorrenti akkwistat il-fond bil-pussess mhux battal.

8. Waqt l-udjenza tat-18 ta' Frar, 2022, il-Qorti ħatret lill-**Perit Ivan Giordano** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju sabiex jagħti stima tal-fond in kwistjoni, u jiddetermina l-valur tal-kirjiet fis-suq tal-fond bejn l-1989 u t-23 ta' Lulju, 2021, b'tali mod li ż-żidiet fil-kera jiġu indikati f'intervalli ta' kull ħames

---

[4] *A fol.* 60 tal-proċess.
[5] *A fol.* 63 *et seq.* tal-proċess.
[6] *A fol.* 69 tal-proċess.
[7] *A fol.* 84 tal-proċess.
[8] *A fol.* 80 tal-proċess.

snin kull wieħed. Il-Perit Giordano ppreżenta r-rapport tiegħu fis-6 ta' April, 2022[9], fejn qal li in adempiment tal-inkarigu mogħti lilu, huwa għamel aċċess fil-fond fl-14 ta' Marzu, 2022. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'appartament ta' natura residenzjali, aċċessibbli minn bieb bin-numru 13, li jagħti fuq Triq Luigi Apap/Triq Francis Zammit, u l-fond għandu *footprint* ta' 49 metru kwadru. Qal li l-appartament jinsab fuq sular wieħed, u qal li hemm finituri li għandhom bżonn xi manutenzjoni, għaliex kien hemm ingress ta' ilma fil-fond. Żied jgħid li apparti dan, huwa ma sab l-ebda ħsarat strutturali notevoli fil-fond. Qal li l-fond inbena qabel l-1967 u jikkonforma mal-liġi sanitarja, u huwa stabbilixxa li l-fond jinsab aggravat b'ċens annwu u perpetwu li jista' jinfeda. Il-Perit Ivan Giordano qal li l-valur tal-fond li kellu jinbiegħ fis-suq liberu huwa ta' €165,000, u qal ukoll li l-valur lokatizju tal-fond fil-preżent huwa ta' €5,775 fis-sena. Il-Perit Giordano qal li fl-1989 il-fond kellu valur lokatizju ta' €713.91, fl-1994 kien ta' €1,227.48, fl-1999 kien ta' €1,680.96, fl-2004 kien ta' €2,859.27, fl-2009 kien ta' €2,953.97, fl-2014 kien ta' €3,447.52, filwaqt li fl-2019 kien ta' €5,669.37.

9. L-eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju saret waqt l-udjenza tal-5 ta' Ġunju, 2022[10], fejn dan spjega li sabiex wasal għall-istima tal-fond, huwa għamel użu mill-metodu komparattiv fejn qies proprjetajiet simili fiż-żona li għandhom potenzjal simili, u l-prezzijiet li nbiegħu bihom.

Konsiderazzjonijiet legali

10. Is-soċjetà rikorrenti akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' kuntratt tal-akkwist ippubblikat fl-10 ta' Settembru, 2020, sabiex

[9] *A fol.* 90 tal-proċess.
[10] *A fol.* 105 tal-proċess.

b'hekk hija saret proprjetarja tal-fond, li jikkonsisti f'appartament f'korp ta' tliet appartamenti, li ilu mikri lill-intimata Perrett minn qabel l-1995. Jirriżulta li l-fond mhux dekontrollat, u l-intimata tħallas €209 fis-sena bħala kera. Minkejja ż-żieda fil-kera *ai termini* tal-Att X tal-2009, is-soċjetà rikorrenti mhijiex taċċetta kera mingħand l-intimata Perrett, u dan għaliex fil-fehma tagħha l-ammont ta' kera stabbilit bil-liġi xorta waħda huwa ferm inqas minn dak li l-fond jista' jġib li kieku jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li hija akkwistat l-fond minħabba l-potenzjal li hija rat fih, iżda qalet li hija mhijiex tirċievi kumpens adegwat għall-użu li qegħda tagħmel minnu l-intimata Perrett mill-fond, u hija qegħda tiġi ppreġudikata meta mqabbla ma' sidien ta' fondi simili li krew il-proprjetà tagħhom wara l-1995. Is-soċjetà rikorrenti qalet li l-inkwilina tal-fond qegħda tgawdi protezzjoni li mhijiex ġusta, u m'hemm l-ebda bilanċ għalhekk bejn il-jeddijiet tagħha bħala is-sid tal-fond, u d-drittijiet tal-inkwilina, li qegħda tħallas ammont ferm baxx ta' kera għal dan il-fond.

11. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, is-soċjetà rikorrenti talbet lil din il-Qorti tiddikjara li l-artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u/jew l-applikazzjoni tagħhom għall-kirja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, hija leživa tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 6, 13 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Is-soċjetà rikorrenti qegħda titlob ukoll lill-Qorti tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u għad-danni sofferti minnha, stante li l-kera li qegħda titħallas għall-fond ma tirriflettix il-valur tas-suq. Is-soċjetà rikorrenti qiegħda titlob ukoll lill-Qorti sabiex jiġi likwidat l-kumpens għad-danni sofferti minnha, u l-intimat Avukat tal-Istat jiġi kkundannat iħallas l-istess.

12. L-intimat Avukat tal-Istat wieġeb li s-soċjetà rikorrenti għandha fl-ewwel lok tipprova li l-fond huwa suġġett għal kirja protetta regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Qal ukoll li ma kien hemm l-ebda ksur matul it-terminu oriġinali tal-kirja, u s-soċjetà rikorrenti ma tistax tilmenta minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha għall-perijodu li fih hija ma kinitx sid tal-fond, stante li meta akkwistat il-fond, is-soċjetà rikorrenti kienet taf li fuq il-fond hemm kirja protetta favur terzi. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li m'hemm l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan għaliex il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962, u l-liġijiet li diġà kienu fis-seħħ qabel din id-data, huma mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. B'riferiment għall-allegazzjoni li hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Istat għandu kull dritt jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Ġie eċċepit ukoll li wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta aktar mill-fatt li l-kera ma tistax togħla b'mod proporzjonali, u fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti tista' titlob li l-inkwilina ma tibqax aktar protetta fil-kirja.

13. Min-naħa tagħha l-intimata Maria Perrett eċċepiet li hija mhijiex leġittima kontradittriċi f'dawn il-proċeduri, u għalhekk għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju. Eċċepiet ukoll li hija dejjem eżerċitat il-jeddijiet mogħtija lilha bil-liġi, u ma jistax jingħad li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti għaliex din kienet kirja li ġiet ikkontrattata b'mod volontarju, u ma kien hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjetà mill-Istat. L-intimata Perrett eċċepiet ukoll li hija ma tistax tiġi ordnata tiżgombra mill-fond qabel ma jsirilha t-test tal-mezzi skont kif jipprovdi l-Att XXIV tal-2021.

14. Il-Qorti rat il-provi miġjuba mill-intimata Perrett fir-rigward tal-ħlasijiet ta’ kera li hija għamlet matul is-snin lill-predeċessuri fit-titolu tas-soċjetà rikorrenti, minn fejn jirriżulta li din il-kirja bdiet qabel l-1995 u hija kirja regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

15. F’kawżi ta’ din ix-xorta, minkejja li huwa l-intimat Avukat tal-Istat li jrid iwieġeb għal allegazzjonijiet ta’ ksur tad-drittijiet fundamentali, għal raġunijiet kemm ta’ integrità kif ukoll ta’ ekonomija tal-ġudizzju, ikun utli anki jekk mhuwiex legalment meħtieġ, li l-inkwilin f’kirja protetta jipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, u dan għaliex id-deċiżjoni finali dwar jekk l-inkwilin għandux jibqa’ jistrieħ fuq il-protezzjoni li sa issa offrietlu l-liġi, hija deċiżjoni li finalment taffettwa direttament lill-inkwilin. Għaldaqstant l-eċċezzjoni tal-intimata Maria Perrett li hija għandha tiġi meħlusa mill-osservanza tal-ġudizzju, qegħda tiġi miċħuda.

16. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta [hawnhekk ‘il-Kostituzzjoni’] jipprovdi illi:

> “(1) Ebda proprjetà ta’ kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b’mod obbligatorju u ebda interess 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 it-teħid ta’ pussess jew akkwist –
>
> (a) Għall-ħlas ta’ kumpens xieraq;
>
> (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens 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 l-ammont ta’ kull kumpens li għalih tista’ tkun intitolata, u sabiex titlob 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.”

17. F'dan ir-rigward, din il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ngħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[11], fejn ġie stabbilit illi:

> *"Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."*

Din il-Qorti tqis li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għandu jsib applikazzjoni wiesgħa, u japplika anki f'ċirkostanzi fejn is-sidien ta' proprjetà jinsabu mċaħħda mill-użu tagħha jew mhumiex jirċievu kumpens xieraq u ġust għat-teħid tagħha proprju minħabba l-interventi leġislattivi li saru matul is-snin.

18. Imma l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli f'kawżi li jolqtu l-operat tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, li jgħid:

> "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-sub-artikolu) 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;

[11] 24.06.2016.

(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 imsemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-Artikolu 37 (1) ta' din il-Kostituzzjoni."

19. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs* Avukat Ġenerali et**[12], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, fejn ingħad:

> "*Riferibbilment għall-każ tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta' Marzu 1962. Saru emendi għal dawk il-liġijiet. Il-Qorti m'għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravviżati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni ... Din il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kienu* saved *bl-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.*"

Il-liġi impunjata mis-soċjetà rikorrenti daħlet fis-seħħ ferm qabel l-1962, u s-soċjetà rikorrenti ma ressqet l-ebda prova jew sottomissjoni li għandha tapplika xi eċċezzjoni *ai termini* tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Huwa għalhekk li din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat għandha tiġi milqugħa, u l-Qorti qegħda tiddikjara minn issa li l-ilment tas-soċjetà rikorrenti ma jistax jiġi mistħarreġ taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

20. Is- soċjetà rikorrenti tilmenta ukoll minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Konvenzjoni Ewropea']. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid illi:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-

[12] 27.02.2020.

interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."

21. F'sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[13], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jingħad illi:

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

Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku "to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case, "Article 1 is in substance guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State" (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).
...
Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma "possessions" fit-text Malti "possedimenti" għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."

22. Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Qorti Ewropea'] fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[14], ingħad illi:

"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci).

In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 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 the

[13] 07.04.2005.
[14] 30.07.2015.

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 vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151).

23. Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[15], il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tagħmel dawn l-osservazzjonijiet:

"... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-disposizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.

Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...

Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

24. Fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Miriam Pace et**[16], il-Qorti għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

[15] Ċitata *supra*.
[16] P.A., 27.02.2020.

"Din il-Qorti hija tal-fehma illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi meta nkera l-post, anke jekk kien diġà fis-seħħ il-Kap. 69, b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tinftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kien realtà fil-pajjiż li jibqa' jippersisti anke sa żminijiet riċenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

Fid-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta' ***Zammit and Attard Cassar vs Malta****, kien rimarkat illi:-*

> *"...at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation of property prices in the decades to come ..." (para. 50).*

...

Bl-emendi l-aktar riċenti ġara li filwaqt li l-inkwilini ngħataw protezzjoni ma ġarax l-istess lis-sidien li kellhom joqogħdu għal dak li kienet tipprovdi l-liġi għaliex il-leġislatur naqas milli joffrilhom rimedju adegwat skont il-liġi ordinarja sabiex joġġezzjonaw b'mod effettiv għar-restrizzjonijiet fuq il-kundizzjonijiet lokatizji. L-unika triq li kellhom kienet li jfittxu kenn quddiem il-qrati ta' indole kostituzzjonali jew konvenzjonali (ara s-sentenza li tat din il-Qorti diversament preseduta fil-11 ta' Mejju 2017 fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et****).*

Tajjeb jingħad li a tenur tal-Art. 14 tal-Kap. 69, is-sid illi "jgħolli l-kera jew ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kiri", għandu jsegwi l-proċedura stabbilita fl-Ordinanza, u jindika l-kundizzjonijiet il-ġodda qabel l-iskadenza tal-kirja. L-inkwilin għandu l-jedd illi jagħmel l-oġġezzjonijiet tiegħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera."

25. Il-Qorti kompliet tispjega r-raġunijiet għalfejn is-sidien ġew imqegħdin f'sitwazzjoni ta' żvantaġġ meta mqabbla mal-inkwilini:

"Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda ope legis b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx tipprovdi għal kundizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.

Jirriżulta li l-leġislazzjoni attwali tolqot lir-rikorrenti bi sproporzjon evidenti u sfavorevoli għalihom. Mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat li jikkontrolla

b'leġislazzjoni l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u ta' dak privat. Il-kwistjoni għandha tibqa' inkwadrata madwar il-fatt li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti qed ikun hemm ksur tal-art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. Fil-każ tar-rikorrenti huwa ppruvat sproporzjon qawwi kontra tagħhom fir-ritorn li jista' jkollhom li kieku t-tgawdija tal-proprjetà kellha titħalla tilħaq il-milja tagħha.

Huwa evidenti li matul iż-żmien anke l-leġislatur irrealizza li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1931 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali fil-pajjiż. Il-Qorti tosserva illi waqt illi bl-Att XXXI tal-1995 il-leġislatur intervjena favur il-liberalizzazzjoni tal-kera, għażel illi jillimita dan għal dawk il-kirjiet li bdew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, bil-konsegwenza illi kollox baqa' kif kien għal dawk il-kirjiet (bħal din tal-lum) li kienu saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu introdotti 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 leżjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art. 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni.

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

Fil-każ ta' ***Zammit and Attard Cassar vs Malta****, l-ECHR 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 vs Avukat Ġenerali et****, 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 għal-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-possibilità li dawn jirripendu pussess tal-fond tagħhom."

Fil-każ tal-lum jirriżulta ppruvat li l-kera perċepita mir-rikorrenti, a bażi 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 li l-isproporzjon li ma jridx l-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid."

26. Fil-każ odjern, filwaqt li s-soċjetà rikorrenti għandha raġun tilmenta mill-fatt li t-tgawdija tal-kirja protetta mill-inkwilina intimata qegħda twassal għal sitwazzjoni ta' żbilanċ bejn il-jeddijiet tas-sid tal-proprjetà u dawk tal-inkwilina, jibqa' l-fatt li s-soċjetà rikorrenti akkwistat il-fond fis-sena 2020, u għalhekk il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha huwa limitat għall-perijodu ta' ftit xhur bejn l-akkwist tal-fond f'Settembru tal-2020, u Ġunju tal-2021, meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021. Permezz tal-Att XXIV tal-2021, ġew ippromulgati emendi leġislattivi li ma jistgħux jitqiesu li huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien, u dan stante li ġiet introdotta l-possibilità li togħla l-kera u ssir aktar proporzjonata mal-valur lokatizju fis-suq miftuħ, u ġiet introdotta ukoll l-possibilità tar-ripreża ta' fondi mikrija fejn jintwera li l-inkwilin m'għadx għandu bżonn ta' protezzjoni fil-kirja. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li sottomettiet is-soċjetà rikorrenti fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha, fejn sostniet li għandha ssir analoġija ma' sitwazzjonijiet fejn fondi suġġetti għal kirjiet protetti jintirtu, u jingħata dritt għal kumpens għall-perijodu kollu li jinkludi ż-żmien meta l-anteċessur fit-titolu tas-sid attwali kien qiegħed jikri l-fond. Sallum il-Qrati tagħna rrikonoxxu li fejn sid ta' fond suġġett għal kirja protetta jkun wiret it-titolu fuq il-fond, dan għandu dritt li jirċievi kumpens anki għaż-żmien meta l-fond kien għadu fil-pussess tal-predeċessuri tiegħu fit-titolu. Imma mhuwiex l-istess fil-każ ta' fond li jinxtara b'titolu *inter vivos,* bħal fil-każ odjern, fejn sidien fl-istess pożizzjoni tas-soċjetà rikorrenti għandhom dritt għall-ħlas ta' kumpens għal ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom b'effett

miż-żmien minn meta huma saru sidien tal-fond. Fil-każ odjern is-soċjetà rikorrenti kienu qegħdin jinkisru l-jeddijiet fundamentali tagħha għal perijodu ta' disa' xhur bejn Settembru 2020 u Ġunju tal-2021, meta skont il-Perit Tekniku Ġudizzjarju l-valur lokatizju ta' dan il-fond kien ta' €5,775. Dan ifisser li fuq medda ta' disa' xhur, is-soċjetà rikorrenti kellha dħul potenzjal ta' €4,331.25 minn dan il-fond. F'dan il-perijodu s-soċjetà rikorrenti ġarret waħedha l-piż ta' kirja protetta favur l-intimata Maria Perrett, u huwa dan il-perijodu li hija sejra tiġi kkumpensata għalih. In vista taż-żmien verament qasir li matulu s-soċjetà rikorrenti sostniet dan il-ksur għall-jeddijiet fundamentali tagħha, fil-każ odjern il-Qorti mhijiex sejra takkorda danni morali, u dan anki fid-dawl ta' dak li l-esponent tas-soċjetà rikorrenti xehed quddiem il-Qorti, fejn ikkonferma li l-akkwist ta' dan il-fond sar għal raġunijiet ta' spekulazzjoni u għaliex l-akkwist ta' dan il-fond kien opportunità tajba għas-soċjetà rikorrenti.

27. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) 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; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".*

[17] 29.04.2016.

28. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[18], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

"... il-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 ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[19], il-Qorti Kostituzzjonali irritjeniet illi,

"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

30. Fil-każ odjern is-soċjetà rikorrenti tilmenta wkoll minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikoli 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 6, 13 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, minkejja li tonqos milli telabora dwar kif, fil-fehma tagħha, qiegħed jiġi leż il-jedd tagħha għal smigħ xieraq minn qorti indipendenti u imparzjali, jew inkella b'liema mod hija qegħda tiġi diskriminata. L-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni jipprovdi biex tiġi żgurata l-protezzjoni tal-liġi fejn persuna tkun akkużata b'reat kriminali, u x'salvagwardji għandhom japplikaw sabiex din tingħata smigħ xieraq fi żmien raġonevoli. L-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea jitkellem dwar l-istess jedd, u għalhekk din il-Qorti tqis li l-imsemmija artikoli li tagħmel riferiment għalihom is-soċjetà rikorrenti mhumiex applikabli fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern.

[18] 27.06.2019.
[19] 30.09.2016.

31. L-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta imbagħad jitkellem dwar protezzjoni minn diskriminazzjoni minħabba fir-razza, il-post tal-oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew l-orjentazzjoni 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 Ewropea jitkellem dwar protezzjoni minn diskriminazzjoni prattikament għall-istess raġunijiet. Il-Qorti tqis li ladarba s-sidien ta' fondi li kienu suġġetti għal kirjiet li bdew qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, huma kollha milquta mill-istess restrizzjonijiet leġislattivi, u ladarba ma tirriżultax id-diskriminazzjoni kontemplata fl-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u fl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, lanqas l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-liġi ma jirriżultaw li ġew miksura.

32. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna, kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Fil-każ odjern, kif diġà ingħad, is-soċjetà rikorrenti tista' tilmenta mill-fatt li hija sofriet minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha għal perijodu verament qasir, u għalhekk il-kumpens dovut lis-soċjetà ser jiġi likwidat fl-ammont ta' elf u ħames mitt Euro (€1,500) li għandu jitħallas mill-intimat Avukat tal-Istat. Għar-raġunijiet diġà mogħtija, fil-każ odjern il-Qorti m'hija sejra takkorda l-ebda danni morali.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tilqa' t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti u tiddikjara li l-protezzjoni tal-intimata fil-kirja kif regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**

2) **Tiddikjara li konsegwenza tat-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti qegħda ssofri ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u qegħda għalhekk tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas għal dan il-ksur fis-somma ta' elf u ħames mitt Euro (€1,500);**

3) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur