QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 335/21 MH

Seduta tal-lum it-Tnejn 24 ta' April, 2023

Isabelle Darmanin Godano u Mary Rose Vella Haber

vs

Avukat tal-Istat u Emanuel Fedele

Il-Qorti;

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tas-17 ta' Mejju 2021** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

Jesponu bir-rispett u Francis Darmanin bil-ġurament tiegħu jiddikjara u jikkonferma:

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

1. *Illi l-esponenti wirtu l-fond bin-numru disgħa (9), appartament numru erbgħa (4), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem St. Joseph Flat, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar, mingħand il-ġenituri tagħhom, id-defunti Lawrence Darmanin u Josephine Darmanin.*

2. *Illi missier l-esponenti Lawrence Darmanin, permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Lia tal-20 ta' Settembru, 1960 (***Dok. FD 1***), kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Giorgio Borg tas-6 ta' Settembru, 1961 (***Dok. FD 2***) u kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Cachia tal-11 t'April, 1971 (***Dok. FD 3***), akkwista in enfitewsi perpetwa biċċiet ta' art kontigwi, li fuqhom bena għadd ta' proprjetajiet fosthom il-fond bin-numru disgħa (9), appartament numru erbgħa (4), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem St. Joseph Flat, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar.*

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

4. *Illi missier l-esponenti Lawrence Darmanin miet fid-29 ta' Marzu, 2003 u kif jirrizulta mill-causa mortis ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Lia fl-10 ta' Settembru, 2003 (***Dok. FD 4),*** *il-fond bin-numru bin-numru disgħa (9), appartament numru erbgħa (4), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem St. Joseph Flat, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar, intiret, in kwantu għan-nofs indiviż mill-esponenti aħwa Darmanin.*

5. *Illi omm l-esponenti, Josephine Darmanin mietet fit-13 ta' Lulju 2011 u kif jirriżulta mill-causa mortis ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Debono fit-30 t'Ottubru, 2017 (***Dok. FD 5)***, *il-fond bin-numru bin-numru disgħa (9), appartament numru erbgħa (4), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem St. Joseph Flat, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar, intiret, in kwantu ghan-nom indiviż l-ieħor fi kwoti ugwali bejniethom, mill-esponenti, li b'hekk saru l-proprjetarji tal-fond kollu fi kwoti ugwali bejniethom.*

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

Raġuni għat-Talbiet f'dawn il-Proċeduri

7. *Illi l-kera li l-intimat qed iħallas huwa fl-ammont ta' ħames mija tlieta u sebgħin Euro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€573.25) fis-sena u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 t' Awwissu 1914, liema dispożizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

8. *Illi bl-emendi tal-Att X tat-2009, illum l-esponenti għandhom kera ta' €573.25 fis-sena ai termini tal-Artiklu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini tal-istess liġi, ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull sena b'5% fis-sena sakemm ma tidħolx in vigore l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta' kif jista' jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli.*

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

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

11. *Illi l-esponenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artiklu 6 tal-Konvenju Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-Artiklu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

12. *Illi bl-Att X tal-2009 sar ir-rikonoxximent tal-preġudizzju li l-liġijiet tal-kera kienu qed joħolqu lis-sidien ta' proprjeta' mikrija lil terzi u l-kera ta' kirjiet kummerċjali kellha tiżdied fit-termini tal-Artiklu 1531D tal-Kap. 16*

tal-Liġijiet ta' Malta, ossija bil-15% f'kull l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013 u wara dan il-perjodu bil-5% fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta' kif stabbilit b'regolamenti mill-Ministru Responsabbli għall-Akkomodazzjoni.

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

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

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

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

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

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

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

20. *Illi b'dan il-mod, l-esponenti ġew u effettivament għadhom qed jiġu pprivati mit-tgawdija tal-propjetà tagħhom, mingħajr mhu qed jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan stante li l-kera li qed jipperċepixxu bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizzju reali tal-istess fond.*

21. *Illi għalhekk ir-rikorrenti jħossu li fir-rigward tagħhom qed jiġi miksur l-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan billi qegħdin jiġu privati*

mingħajr ma jingħataw kumpens ġust mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom.

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

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

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

25. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenjoni Ewropea (****vide Hutten-Czapska v Poland*** *(GC) (applikazzjoni numru 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII;* ***Bitto and Others v Slovakia (****applikazzjoni inumru 30255/09, § 101, deċiża fit-28 ta' Jannar, 2014 u* ***R&L, s.r.o. and Others*** *§108).*

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

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

28. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi mponiet li r-rikorrenti esponenti għandhom jirċievu b'tali mod li bid-disposizzjonijiet tal-Artiklu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artiklu 14 u l-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni imma wkoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikoli tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artiklu 1 u 14 tal-Protocol Numru 1 u l-Artiklu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata li tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża:* **Amato Gauci v Malta** *– deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u* **Zammit and Attard Cassar v Malta** *deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.*

29. *Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krews il-proprjeta' tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizzju meta ż-żmien patwit tal-kirja tiġi fit-tmien tagħha, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied.*

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

huma b'mod diskriminatorju qed jiġu privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjet'a tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens ġust għal dan.

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

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

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

Talbiet

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

i. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tal-esponenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti ossija l-Att X tal-2009, qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Patrick Scicluna tal-fond bin-numru disgħa (9), appartament numru erbgħa (4), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem St. Joseph Flat, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar, bil-konsegwenza li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Artiklu 14 tal-istess Konvenzjoni Ewropea, u dan għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri;*

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

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

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

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

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

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

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tal-25 ta' Awwissu 2021**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

Jesponi bir-rispett:

Illi r-rikorrenti jilmentaw li:

*(a) It-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 qed jilledilhom il-jedd fundamentali tal-proprjeta' kif sanċitu fl-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**; u*

*(b) Peress li hemm dipożizzjonijiet different li japplkaw għall-kirjiet magħmula qabel u wara l-1 ta' Ġunju 1995 rispettivament qed jilledilhom id-dritt ta' non-diskriminazzjoni kif sanċitu fl-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u fl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**.*

*Illi r-rikorrenti jsemmu f'paragrafi 8 u 25 tar-rikors tagħhom l-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea** li jipprovdi għad-dritt għal smigħ xieraq. Huma ma jagħmlu l-ebda talba f'dan ir-rigward u mhuwiex ċar xi jridu jfissru bir-referenza għal dan l-artikolu.*

Illi preliminarjament, jingħad li proċedimenti quddiem din l-Onorabbli Qorti fis-Sede Kostituzzjonali tagħha għandhom jinbdew b'rikors u mhux b'rikors maħluf u dan skond ma jgħidu r-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qratiu l-Bon Ordni. Għalkemm ir-rikors promotur jieħu l-forma ta' rikors maħluf, peress li dan ma jidhirx li ġie maħluf u fi kwalunkwe każ ma kellux ikun, l-esponenti sejjer jirrispondi permezz ta' din ir-risposta mhux maħlufa skond kif jirrikjedu r-Regoli ġa ċitati.

---

[1] Fol 30 et seq

L-esponenti sejjer issa jressaq l-eċċezzjonijiet tiegħu kif ġej:

Dritt ta' Proprjeta' – Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

1. *Illi r-rikorrenti għandhom qabel xejn iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni, u ċoe 31, Triq Ġirolomo Cassar, Birgu. Ir-rikorrenti għandhom ukoll iġibu prova li l-kirja in kwistjoni hija waħda milquta bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux biżżejjed f'dan ir-rigward li sempliċiment jiddikjaraw li l-kirja ilha għexieren ta' snin. Kemm-il darba kirja tkun saret wara l-1 ta' Ġunju 1995 ma tistax titqies li hija waħda li tinsab regolata bl-**artikoli 3 sa 15 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u/jew bl-**artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**.*

Apparti minn hekk mhuwiex ċar fir-rikors (speċjalment mill-mod kif inhuma mnissla l-paragrafi 4 u 5) jekk l-intimat Emanuel Fedele għadux jikri jew le mingħand ir-rikorrenti.

2. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** biex jilmentaw dwar għemejjel magħmula taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Din il-liġi ladarba kienet fis-seħħ qabel l-1962 tinsab imħarsa 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)" (enfasi miżjuda).*

3. *Illi ir-rikors huwa wkoll irreċevibbli sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakaw l-operat tal- Kap. 69 tal-Liġijet ta' Malta fuq is-saħħa tal-***artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** *u dan minħabba li, skond is-***sub-artikolu 2(f)***, ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' fil-kuntest ta' kirja.*

Il-każ preżenti ma jirrigwardax teħid forzuż ta' proprjeta'. Teħid forzuż tfisser illi persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt ta' proprjeta'. Jekk il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta verament japplika għall-kirja in kwistjoni, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni.

4. *Illi r-rikorrenti lanqas ma jistgħu jinvokaw l-***Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** *biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 ta' t'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 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin.*

5. *Illi fi kwalunkwe każ, l-esponenti jirrileva wkoll li skond il-proviso tal-istess artikolu l-Istat għandu kull jedd jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skond l-interess ġenerali. Anke skond il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli.*

*Riċentament il-Qorti ta' Strasburgu fis-*sentenza **Aquilina v. Malta***, deċiża fid-9 ta' Ġunju 2020 (applikazzjoni numru: 40246/18) ikkunsidrat illi:*

"The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of chargeable rent."

Sewwasew fil-każ odjern il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif din id-dispżizzjonijiet ta' din il-liġi jistgħu jitqiesu li jmorru kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll.

6. *Illi jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar.*

7. *Illi inoltre, bis-saħħa tal-**Att X tal-2009** kif emendat bl-**Att V tal-2010**, mill-1 ta' Jannar 2013 il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin skond l-**artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili** (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta). B'dan isegwi illi kull allegazzjoni li r-rikorrenti qiegħdin isofru piż disproporzjonat hija infondata u insostenibbli.*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak fuq espost, fi kwalunkwe każ ir-rikorrent ma jistgħux jilmentaw dwar il-perjodu wara li daħal in vigore l-**Att XXIV tal-2021** peress li mid-dħul fis-seħħ ta' dan l-att ir-rikorrenti kellhom u għad għandhom kull rimedju ordinarju effettiv in segwitu tal-pretensjonijiet tiegħu fir-rigward tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

9. *Illi minn dan kollu jsegwi li fiċ-ċirkostanzi odjerni ma hemm l-ebda vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli mhijiex mistħoqqha.*

10. *Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi għalhekk li t-tieni, t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu.*

11. *Illi bla preġudizzju għal dak fuq imtenni, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-***artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea** *għaliex dan l-artikolu jindirizza biss lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux l-organi ġudizzjarji tal-Istati Partijiet. Kemm hu hekk dan l-artikolu tal-Konvenzjoni ma jiffurmax parti mil-liġijiet ta' Malta għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' "Drittijiet tal-bniedem u Libertajiet Fundamentali" kif riprodotta fl-***artikolu 2 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta** *u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skond l-***artikolu 3(3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta***. B'hekk ir-raba' u l-ħames talbiet għandhom jiġu miċħuda sakemm jippretendu xi kumpens skond l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

Dritt għal Non-Diskriminazzjoni – Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea

12. *Illi jibda biex jingħad li l-ilment tar-rikorrenti ta' diskriminazzjoni huwa insostenibbli sa fejn hu msejjes a bażi tal-***artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** *u a bażi tal-***Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea***. Dan peress dawn l-artikoli, kif ċitati mir-rikorrenti partikolarment fis-sitt talba tagħhom, m'għandhom xejn x'jaqsmu ma' diskriminazzjoni iżda jipprovdu d-*

dritt fundamentali għal protezzjoni tal-prorjeta' ta' kull wieħed u waħda. B'hekk kwalunkwe ilment ta' diskriminazzjoni mibni fuq dawk l-artikoli huwa insostenibbli u għandu jiġi miċħud.

13.*Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjoni sollevata fil-paragrafu preċedenti, l-ilment tad-diskriminazzjoni huwa wkoll insostenibbli sa fejn hu msejjes fuq l-***artikolu 45 tal-Kostituzzjoni** *u fuq l-***artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**.

14.*Illi l-***artikolu 45 tal-Kostituzzjoni** *mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrent ma ġietx inkwadrata taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-***artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni**. *Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid ta' bilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Ir-rikorrent ma jressaq l-ebda premessa dwar l-allegat ksur ta' diskriminazzjoni u wisq anqas jorbot dan l-ilment tiegħu ma' xi wieħed mill-motivi imsemmija fl-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni u ċoe' razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tar-rikorrenti.*

15.*Illi bl-istess mod għall-***artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea** *għandu jinkwadra ruħu fuq raġunijiet speċifiċi li jipprovdi għalihom proprju dak l-artikolu. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma ssess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor. Ir-rikorrent ma jindikawx fuq liema kawżali jew status huma allegatament*

ġew ddiskriminati. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tagħhom.

16.*Illi apparti minn hekk, diġa' ġie deċiż f'kawżi oħra ta' din ix-xorta li ma hemm l-ebda ksur tal-***artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni** *u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Huwa manifest li l-liġi li qed tiġu attakkata mir-rikorrenti, tapplika indiskriminatament għal kull min bħar-rikorrenti għandu ġid li huwa soġġett għal kirja maħluqa qabel l-1995. Għalhekk ir-rikorrent ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaġġati meta mqabbel ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor ġie trattat eżattament bħalhom.*

17.*Dejjem fuq din it-tematika, din l-Onorabbli Qorti diġa' tenniet diversi drabi li ma jqum l-ebda każ ta' diskriminazzjoni minħabba li tintagħżel data partikolari għad-dħul fis-seħħ ta' xi reġim legali ġdid. Fuq kollox trattament divers imnissel minn bidla leġislattiva mhijiex diskriminatorja meta bħal f'dan il-każ ikun hemm ġustifikazzjoni raġonevoli u oġġettiva fl-interess tal-amministrazzjoni tajba tal-ġustizzja. B'hekk jirriżulta li ma saret l-ebda diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like'.*

18.*Illi minn dan kollu jsegwi li fiċ-ċirkostanzi odjerni ma hemm l-ebda vjolazzjoni tal-***artikolu 45 tal-Kostituzzjoni** *u tal-***artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea***, u għalhekk kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli mhijiex mistħoqqha.*

19.*Illi la m'hemmx ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti għal non-diskriminazzjoni, isegwi għalhekk li kull talba tar-rikorrenti għal ħlas ta' kumpens jew danni fuq din il-bażi lanqas ma għandha tintlaqa'.*

Dritt għal smigħ xieraq – Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea

20.*Illi għalkemm fil-premessi tar-rikors tagħhom ir-rikorrenti jsemmu ambigwament l-***artikolu 6 tal-Konvenzjoni*** huma ma jressqu l-ebda talba f'dan ir-rigward u lanqas ma jisħqu fi kliem ċert li dak il-jedd tagħhom ġie vjolat. Għalhekk kull konsiderazzjoni dwar l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għandu jiġu skartat.*

21.*Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjoni preċedentement sollevata, li kieku sar ilment a bażi tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni dan xorta waħda kellu jiġi miċħud fil-każ preżenti.*

22.*Illi jibda biex jingħad li skond l-***artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni*** dak l-artikolu japplika biss "***Fid-determinazzjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu***". Minn dan joħroġ li sabiex wieħed jilmenta minn ksur tad-dritt għal smigħ xieraq irid jew ikun hemm litiġju, u ċoe' proċeduri kontenzjużi fejn ġie miksur d-dritt għas-smigħ xieraq (f'dan ir-rigward is-sentenza tal-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet* ***Alaverdyan v. Armenia****, application no. 4523/04, deċiża fl-24 t'Awwissu 2010, paragrafu 26), jew inkella li wieħed ma kellux aċċess għal qrati biex ikun jista' jibda tali proċedimenti kontenzjużi jew dak li jissejjaħ fil-lingwaġġ tal-Qorti ta' Strasburgu "right to a court" (f'dan ir-rigward is-sentenza tal-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet* ***Naït-Liman v. Switzerland****, application no. 51357/07, deċiża fil-15 ta' Marzu 2018, paragrafu 112).*

Fil-każ odjern ir-rikorrenti mkien ma jilmentaw li ġew vjolati l-prinċipji tal-ġustizzja naturali u/jew ħtiġiet proċedurali f'litiġji li kienu nvoluti fihom. Lanqas ma jilmentaw li ġie miksur id-dritt tagħhom għall-aċċess tal-qrati. Anzi fil-fatt huma kellhom kull opportunita' li u qatt ma ġew mxekkla milli

jipproċedu kemm quddiem din l-Onorabbli Qorti kif ukoll quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Jekk ir-rikorrenti ma pproċedewx qudiem dawn l-istanzi jew ma pproċedewx quddiemhom qable din kienet l-għażla tagħhom.

Għalhekk l-esponenti ma jista jifhem xinhi r-rilevanza tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni f'din il-kawża.

23.*Illi minn dan kollu jsegwi li fiċ-ċirkostanzi odjerni ma hemm l-ebda vjolazzjoni tal-***artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea***, u għalhekk kwalunkwe talba f'dak ir-rigward u/jew kwalunkwe talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqha.*

24.*Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat **ir-risposta tal-intimat Emanuel Fedele tas-17 ta' Novembru 2021**[2] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

Jesponi bir-rispett,

Illi inizzjalment, 1-esponent qieghed jichad bhala infondanti fil-faft u fid-dritt 1-allegazzjonijiet kollha tal-atturi bhala infondazzjonijiet ilkoll frivoli u vessatorji, kif ukoll lil hinn minn kull vertenza assoluta u dan kollu in vista' tas-segwenti eccezzjonijiet:

1. *Illi 1-esponent intimat ghandu titolu validu fil-ligi kif ser jirrizulta mid-dokumentazzjoni li se jesebixxu waqt it-tratazzjoni ta' din il-kawza, titolu li hu estraneu ghar-rabta guridika ta' bejn ir-rikorrenti u 1-intimat 1-Avukat Generali u ghalhekk kull provediment illi din 1-Onorabbli Qorti*

[2] Fol 40 et seq

joghogbha taghti ghandha tirrispetta t-titolu tal-esponent intimat fuq il-fond de quo.

2. *Illi 1-esponenti dejjem mexa skond id-disposizzjonijiet tal-ligi, anzi adirittura huwa 1-inkwilin idoneu ai termini tal-ligi, sahansitra rikonoxxut ukoll mir-rikorrenti, qatt ma kiser ilkundizzjonijiet tal-kiri, jew il-ligi, dejjem hallas fil-hin il-kera, u ghalhekk m' ghandu jsofri lebda konsegwenza ta' dan, u ma ghandu jigi kkundannat la responsabbli ghad-danni, u konsegwentament lanqas responsabbli sabiex ihallas xi kumpens bhala danni.*

3. *Illi ghandu wkoll jinghad illi 1-esponenti ghamel ukoll diversi xogholijiet fl-imsemmi fond, kif ser jirrizulta waqt is-smiegh tal-kawza, u dan ghandu wkoll jittiehed in konsiderazzjoni meta din 1-Onorabbli Qorti tevalwa 1-valur lokatizzju ta' 1-istess fond.*

4. *Illi 1-esponent igawdi mill-protezzjoni tal-ligi u ghalhekk m'ghandu bl-ebda mod jigi kkundannat responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, responsabbli ghal xi danni, jew responsabbli illi jhallas xi kumpens in linea ta' danni u lanqas m'ghandu jsofri 1-ebda spejjez.*

5. *Illi 1-esponenti m'huwa jikkawza 1-ebda privazzjoni ta' propjeta tar-rikorrenti u dan stante l-fatt illi 1-azzjonijiet kollha tieghu huma ben segwiti u mharsa mil-Ligijiet vigenti.*

6. *Illi bir-rispett dovut, il-ligijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma mahsuba sabiex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija u ghaldaqstant zgur li ma jistghux jigi klassifikati bhala mhux legittimi jew mhux fl-interess generali u 1-esponent jara li dawn 1-artikoli assulutament m' ghandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.*

7. *Illi a rigward 1-allegat diskriminazzjoni menzjonata fir-rikors promotur, 1-esponenti jesplicita illi ma hemm 1-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti.*

8. *Illi kif gie deciz f'kawzi ohra ta' din ix-xorta, ma hemm 1-ebda ksur ta' 1-artikolu 14 tal-konvenzjoni u 1-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, u dan ghaliex ma kien hemm 1-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta' dan 1-artikolu, ir-rikorrenti ma jissodisfawx 1-element importanti sabiex tiskatta 1-applikabilita' tat-tali provediment. Dawn 1-artikoli jissotolineaw li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet ghandhom*

jigu assigurati minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, propjeta, twelid jew status iehor fil-kaz ta' konvenzjoni u razza, post ta' origini, opinjonijiet politici, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identita; tal-generu fil-kaz talkostituzzjoni. Fil-kaz indezamina ma giet allegata 1-ebda diskrimazzjoni ghal xi raguni ta' status kif mitlub sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija.

9. *Illi sabiex ir-rikorrenti jallegaw li gie lez id-dritt fundamentali taghhom ai termini tal-artikolu 14 tal-konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-kostituzzjoni, iridu jippruvaw wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bazi ta' 'like with like' u dan ghaliex mhux kull agir huwa wiehed diskriminatorju.*

10. *Illi kwalunkwe argument tal-istess rikorrenti versu 1-ingustizzja tal-hlas allegatament irrizorju hekk kif imhallas, issib ruhha fix-xejn hekk kif 1-istess rikorrenti, liema rikorrenti jaghmlu elogju shih fuq 1-ingusta rata lokatizja, accettaw 1-ahhar pagament dovut — b'dan illi t-tali accettar tal-kera, huwa evidenti ghall-ahhar illi di fatti 1-istess rikorrenti huma ben kuntenti fir-rigward tal-hlas stabbilit, se mai u jekk le, huwa evidenti zgur illi bl-accetar tal-kera, 1-istess rikorrenti rrikonoxxew illi kwalunkwe prejudizzju fil-konfront tar-rikorrenti zgur mhuwiex attribwibli lilu bhala kerrej.*

11. *Illi inoltre u maghdud mas-suespost, kwalunkwe allegazzjoni ta' ingustizzja jew sahansitra kwalunkwe talba ta' zgumbrament jew danni pretizi mir-rikorrenti, zgur u mhux forsi, li mhuwiex attribwibbli lill-esponent kerrej u dan hekk kif nonostante li l-ftuh ta' din il-kawza sehh f''Mejju 2021, ir-rikorrenti acccetta 1-kirjiet imhallsa f' Gunju 2021 u cioe' xahar wara illi ntavola dan 1-elogju bhala xi allegat prejudizzju fil-konfront taghhom. Illi ghalhekk u senjalazzjonji bhal din turi senjalatament kemm 1-istess rikorrenti kienu frettoluzi fl-intavolar tal-kawza odjerna u izjed frettoluzi illi jiftentaw jassenjaw xi kulpa versu 1-inkwilin esponenti.*

12. *Illi ghalhekk u in vista tal-ahhar zewg eccezzjonijiet appena citati, jidher kjarament kemm kwalunkwe pretensjoni u talba ghad-danni fil-konfront ta' l-esponenti ma taghmilx sens hekk kif l-istess sidien li qed jallegaw sofferiment ta' prejudizzju ta' dritt taghhom lez mill-inkwilin, kienu ben accettanti versu 1-kera hekk kif stabbilita.*

13. *Illi apparti dan, 1-esponent huwa wiehed b'mezzi finanzjarji limitati.*

14. *Illi f'kull kaz u bla prejudizzju ghas-suespost, 1-esponenti m' ghandu jbati 1-ebda spejjez in konnessjoni ma' dawn il-proceduri, ghaliex ma jistax ikun kkastigat talli sempliciment baqa jadopera ruhu mal-kirja kuntrattwali diga' stabbilita.*

15. *Salv eccezzjoniniet ulterjuri li jistghu jinghataw waqt il-prosegwiment tal-kawza u 1-prezentata tad-dokumentazzjoni.*

Illi ghaldaqstant, 1-esponenti jitlob bir-rispett lil din 1-Onorabbli Qorti joghogbha tichad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma soffrew 1-ebda ksur tad-driftijiet tal-bniedem u 1-libertajiet fundanlentali.

BI-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti li minn issa qeghdin jigu ngunti in subizzjoni.

Rat il-provi tal-partijiet u n-Noti ta’ Sottomissjonijiet skambjati bejniethom.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Nicholas Mallia dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti jippremettu li huma sidien tal-fond bin-numru 31, Triq Ġiloromo Cassar, Vittoriosa liema fond ilu mikri lill-intimat Emanuel Fedele bħala *Store* għal għexieren ta’ snin. L-ilment tagħhom huwa marbut mal-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bit-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta) u bl-Att X tal-2009. Dan stante li fil-fehma tagħhom dawn il-provvedimenti tal-liġi ma jilħqux bilanċ ta’ proporzjonalita’ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Dan kollu skont ir-rikorrenti jwassal

għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("Il-Kostituzzjoni") u bl-artikolu 14 u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Huma qed jitolbu rimedji xierqa li jagħmlu tajjeb għal tali leżjoni inkluż il-ħlas ta' danni pekunarji u non-pekunarji.

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

Il-Qorti tirrileva li għalkemm fil-premessi tar-rikors promotur ir-rikorrenti jagħmlu referenza wkoll għall-allegat ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni, huma naqsu li jinkludu pretensjonijiet dwaru fit-talbiet u għalhekk mhijiex ser tippronunzja ruħha ulterjorment fir-rigward. **Għal din ir-raġuni l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet minn numru 20 sa 23 tal-Avukat tal-Istat**.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. **Ir-rikorrenti Isabelle Darmanin Godano** xehdet[3] u fost oħrajn tat dettalji dwar il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond in kwistjoni u spjegat ukoll ir-raġunijiet li wassluhom sabiex iressqu l-ilmenti ta' natura kostituzzjonali fil-kawża odjerna. Spjegat ukoll li fl-epoka tas-snin sebgħin l-istitut tar-rekiwiżizzjoni kien fl-aqwa tiegħu fejn żewġ proprjetajiet tal-ġenituri saħansitra kienu ttieħdulhom mid-Dipartiment tad-Djar b'Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Għalhekk il-ġenituri tagħha kienu kostretti li jikru l-proprjetajiet vojta li kellhom b'kera

[3] Affidavit a fol 17 et seq , affidavit ulterjuri a fol 45 et seq

baxxa biex almenu jkunu fil-pussess ta’ nies li jagħżlu huma. Dawn kienu kollha kirjiet ta’ qabel l-1995 u għalhekk minħabba dak li tgħid il-liġi, la l-ġenituri tagħhom u lanqas huma ma setgħu joħduhom lura u lanqas jgħollu l-kera. Hija saħqet li jistħoqqilhom jingħataw rimedju adegwat sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta’;

2. **L-intimat Emanuel Fedele** fl-affidavit tiegħu spjega[4] li huwa ilu jikri l-proprjeta’ mertu tal-kawża għal circa 35 sena mingħand ir-rikorrenti u qabel kien iħallas il-kera lill-ġenituri tagħhom. Il-fond jużah bħala store biex iżomm għodda u materjal u jagħmel xi xogħol fih. Huwa xehed li qatt ma kien moruż fil-pagamenti tal-kera u ħallas ukoll iż-żidiet stipulati skont il-liġi. Huwa dejjem żamm il-post fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni. Inoltre, huwa ġie nfurmat li l-kirja ser tintemm fl-2028 u jekk ikun hemm qbil wara din id-data, jidħlu fi ftehim ġdid ta’ kirja dment li s-sidien ikunu jixtiequ li jsir hekk.

4. Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Nicholas Mallia** spjega l-konstatazzjonijiet li għamel fuq il-post waqt l-aċċess li sar fl-20 ta’ Jannar 2022. Huwa elenka wkoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta’ in kwistjoni fis-suq ħieles kull ħames snin fil-perjodu bejn l-1987 u l-2021.

Għalkemm il-partijiet ingħataw l-opportunita’ li jippreżentaw domandi in eskussjoni lill-perit tekniku waqt is-seduta tat-13 ta’ Lulju 2022[5] ebda domandi ma saru.

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

[4] Fol 94
[5] Fol 69

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

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[6] -

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

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

In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista'

[6] Rik 988/08

*tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("***Grima vs Mamo et noe***" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "***Cauchi vs Mercieca***" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "***Saliba vs Farrugia***" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "***Tabone vs Tabone et***" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "***Calleja noe vs Mifsud***" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `***Attard vs Tedesco et***` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "***Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et***" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

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

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

l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

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

Dan ukoll fid-dawl tal-fatt li ħadd mill-partijiet ma kkontesta l-konklużjonijiet tal-perit imsemmi.

B. EĊĊEZZJONI PRELIMINARI

Skont **l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat,** ir-rikorrenti għandhom iġibu prova

- Dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża;
- Li l-kirja hija soġġetta għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
- Jekk l-intimat Emanuel Fedele għadux jikri jew le mingħand ir-rikorrenti

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

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

*"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Fi kwalunkwe każ, fil-każ odjern jirriżulta li r-rikorrenti ġabu l-prova meħtieġa dwar il-provenjenza tat-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni. Irriżulta mill-*causa mortis* ippublikata fit-30 t'Ottubru 2017 u esibita in atti[7] li l-fond għadda għand ir-rikorrenti bi prelegat wara l-mewt t'ommhom, liema fond kien jifforma parti mill-proprjeta' parafernali tagħha. L-immissjoni fil-pussess seħħet fit-30 t'Ottubru 2017. Iż-żewġ rikorrenti, flimkien ma' żewġ ħuthom oħra huma wkoll werrieta universali ta' ommhom fi kwoti ndaqs bejniethom.

Inoltre, huwa paċifiku wkoll li tali kirja hija mħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante li ilha għaddejja sa minn qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

Ġie pruvat ukoll li l-fond in kwistjoni għadu jinsab mikri lill-intimat Emanuel Fedele kif konfermat mir-rikorrenti Darmanin Godano[8] u mill-intimat Fedele nnifsu fl-affidavit tiegħu.

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

---

[7] Fol 8 et seq
[8] Kontro-eżami waqt is-seduta tal-5 ta' Diċembru 2022

Ċ. MERTU

Fl-ewwel talba r-rikorrenti jilmentaw li b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 fir-rigward ral-kirja tal-fond mertu tal-kawża odjerna huma qegħdin isofru ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

a. Allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

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

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fit-**tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat** jiġi argumentat li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli għall-każ odjern ai termini tal-**artikolu 37 (2) (f) tal-istess Kostituzzjoni** u għax il-liġijiet impunjati fil-proċeduri odjerni daħlu fis-seħħ qabel l-1962 skont dak li jippovdi l-**artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni**.

L-artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li -

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

(.......)

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

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

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta` din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-hdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f`dan is-subartikolu) u li ma –

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

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

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

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

Fir-rigward tal-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni, ingħad hekk mill-Qorti fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020** –

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

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

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

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

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet*** *(hekk kif riformata mill-Qorti*

Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravvizati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995 għandha tibqa` tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta` żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas

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

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

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

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

Għalhekk it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ser jintlaqgħu.

Konsegwentement sejra wkoll tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet numru disgħa u tnax safejn jirrigwarda l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

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

Ir-rikorrenti jsostnu li r-raġuni għad-diskriminazzjoni fil-konfront tagħhom bħala sidien tal-fond in kwistjoni hija minħabba d-dispożizzjonijiet differenti tal-liġi li hemm jirregolaw il-kirjiet ta' qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u dawk ta' wara dik id-data.

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

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

[.....]

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

L-artikolu 14 tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. ***The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies***[9]*.*

The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's

---

[9] Tipa grassa b'enfasi tal-Qorti

margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."

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

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji meħuda mill-ġurisprudenza, fil-fehma tal-Qorti d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16 ma jiddiskriminawx kontra r-rikorrenti a tenur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni peress li ma rriżultax li huma qed jirċievu trattament divers minn dak ta' sidien oħra ta' proprjetajiet li huma wkoll milquta bl-applikazzjoni tal-istess dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16 għall-kirjiet ta' qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Anzi dawn jinsabu kollha fl-istess ilma bħar-rikorrenti. Kif stabbilit mill-ġurisprudenza ċitata, id-deċiżjoni tal-Istat li jestabilixxi *cut-off date* – l-1 ta' Ġunju 1995 - sabiex huwa jintroduċi reġim ġdid fil-liġi tifforma parti mid-diskrezzjoni wiesgħa tiegħu kif rikonoxxuta u aċċettata mill-Konvenzjoni stess.

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

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

Apparti li ser tiġi miċħuda l-ewwel talba sefejn hi marbuta ma' dawn l-artikoli, ser tiġi miċħuda s-sitt talba li hija marbuta mal-istess artikoli.

Għall-istess raġunijiet sejrin jintlaqgħu l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati minn tnax (il-bqija tagħha) sa dsatax. Ser jintlaqgħu ukoll l-eċċezzjonijiet minn numru sebgħa sa disgħa tal-intimat Emanuel Fedele.

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

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

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

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

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

Il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Andrew Cassar et vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-31 ta' Jannar 2023** fejn ingħad hekk -

"28. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja, 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 kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Dan l-artikolu jipprotegi it-tgawdija ħielsa mill-persuna tal-possedimenti tagħha.

29. Meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjeta' 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 jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli id-dannu konsegwenzjali soffert.

Bilanċ u Proporzjonalità

30. Fir-rigward tal-ilment konvenzjonali mertu ta' din il-kawża; il-proporzjonalità tintlaħaq biss jekk jinstab illi l-liġijiet attakkati jipprovdu lis-sidien imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, kumpens adegwat illi jinnewtralizza sa fejn possibbli l-indħil fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.

31. Kif rajna bl-operazzjoni tal-Art 3 tal-Kap 69 u tal-Artikoli 1531D u 1531I tal-Kap 16 ir-Rikorrenti għandhom idejhom marbuta dwar il-possedimenti tagħhom. Il-kuntratt ta' kera qed jiġġedded awtomatikament kull sena kontra r-rieda tagħhom.

32. Għalhekk kollox iħoll u jorbot jekk fil-każ odjern, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet li t-tħaddim tagħhom qiegħed jiġi hawn impunjat inżammx il-bilanċ meħtieġ skond l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni bejn l-interess ġenerali u d-dritt konvenzjonali tas-sid.

33. Il-massimu tal-kera pagabbli fuq l-Imħażen skond il-liġi fis-sena 2020 kien ta' €1,146.55 mentri skond il-Perit Tekniku Michael Lanfranco il-valur lokatizzju tagħhom fis-suq ħieles kien ta' €20,598.00. Bir-riżultat illi s-sidien qed jirċevu anqas minn sitta fil-mija (6%) tal-kera potenzjali.

34. Ir-Rikorrenti ma humiex jimpunjaw l-artikoli tal-liġijiet applikabbli bħala li ma humiex fl-interess pubbliku jew li l-effetti li qed jilmentaw minnhom ma humiex ir-riżultat ta' operazzjonijiet f'qafas legali. L-ilment tagħhom huma fis-

sens illi l-operazzjonijiet ta' dawn il-liġijiet fil-konfront tagħhom ħolqu sproporzjon tant qawwi fil-ħlas tal-kera perċepibbli skond il-liġi meta mqabbel mal-kera potenzjali fis-suq, illi l-konsegwenza ta' dan hi li l-liġijiet impunjati ma żammewx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. F'dan ir-rigward ir-Rikorrenti għandhom raġun.

35. Il-Qorti tqis illi l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodici Ċivili ma humiex ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-Rikorrentii billi dawn l-emendi ma humiex biżżejjed sabiex jilħqu l-bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-interess pubbliku ladarba l-awment qieghed jigi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tassuq hieles, u dan minhabba r-restrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 4 (1)(b) tal-Kapitolu 69. Awment ta' 10% u sussegwentement b'5%, meta tqis il-kera attwali li fuqha qed jinħadmu dawn il-persentaggi, m'huwiex biżżejjed sabiex toħloq il-bilanc meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat meta tikkunsidra l-istima tal-Perit Tekniku.

36. Huwa mill-aktar evidenti illi peress li si tratta ta' kirja antika, l-awment li qed isir bis-saħħa tal-liġijiet impunjati huwa nsinifikanti u mhux qed iservi biex joħloq bilanċ bejn id-drittijet tas-sidien u dawk tal-interess pubbliku.

37. Għalkemm huwa minnu li Artikolu 1531I tal-Kodici Ċivili jagħti l-possibilità lir-Rikorrenti jirriprendi l-immobbli de quo fis-sena 2028, it-trattament bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrentii ser jipperdura sakemm tasal is-sena 2028 (apparti ż-żmien li diġa għadda). Dan fil-fehma tal-Qorti jammonta għal piz eċċessiv u sproporzjonat fuq is-sid. Apparti li r-Rikorrenti m'għandhom l-ebda ċertezza li l-kirja ser tintemm fis-sena 2028 mingħajr indħil ulterjuri mill-Istat.

38. Il-Qorti għalhekk issib illi l-lokazzjoni tal-Imħażen lis-Soċjeta' Konvenuta forzata fuq ir-Rikorrenti bis-saħħa tal-Kap 69 u tal-artikoli tal-liġi applikabbli introdotti għal Kap 16 bis-saħħa tal-Att X tal-2009 jilledu d-dritt fundamentali

tar-Rikorrenti sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea."

Inoltre, fil-każ **Marco Bugelli et vs Avukat Ġenerali et deċiż fid-9 ta' Mejju 2022** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk -

"Għalhekk, minkejja li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, billi l-ammont ta' kera dovut bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qegħdin jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a 'disproprotionate and excessive burden' fuq is-sidien.

Mhux kontestat li l-indħil kien wieħed legali u magħmul b'għan leġittimu, iżda kif diġà kellha l-opportunità li tispjega din il-Qorti, maż-żmien l-eżigenzi tal-pajjiz inbidlu. Il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż minn meta ġew fis-seħħ id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 żviluppat sal-lum u allura naqas l-estent tal-interess ġenerali għall-protezzjoni ta' intrapriżi kummerċjali, u konsegwentement, in-necessità tal-miżuri opportuni taħt l-Ordinanza u l-Kap. 16 fl-interess pubbliku.

*Fuq kollox, kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fik-każ fl-ismijiet **Louis Apap Bologna et vs Avukat Ġenerali et**, tas-27 ta' Ottubru 2021:*

"...f'kirjiet kummerċjali m'hemmx l-element soċjali li hemm f'kirjiet ta' bini għal skop ta' residenza. Għalhekk l-element ta' interess ġenerali hu ferm inqas."

Inoltre, għalkemm l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 jagħti l-possibilità lir-rikorrenti jirriprendu l-fond tagħhom fis-sena 2028 (ċioè sitt snin oħra), huma ser jibqgħu kostretti għal dan iż-żmien li baqa' li jirċievu l-kera tenwa bħal ma qegħdin idaħħlu fil-preżent u ser jibqgħu jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat.

B'żieda ma' dan diġà r-rikorrenti ilhom snin b'idejhom marbutin ma jistgħux jitolbu dik il-kera mingħand l-inkwilini li jidhirlhom huma u fuq kollox m'għandhom l-ebda ċertezza li l-kirja ser tintemm fis-sena 2028 mingħajr indħil ulterjuri mill-Istat."

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern –

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

2. Għalkemm l-emendi li saru bis-saħħa tal-Att X tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili ġabu xi titjib, dan mhuwhiex meqjus suffiċjenti biex jilħaq il-bilanċ u l-proporzjonalita' li l-Istat għandu d-dover li jilħaq bejn id-drittjiet tal-inkwilini u tas-sidien peress li l-awment fl-ammont tal-kera ma jirriflettix ir-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Meta wieħed iqabbel il-kwantum tal-kera imħallas mill-inkwilin intimat kif regolat mill-provvedimenti tal-liġi u ċ-ċifri bażati mill-perit tekniku Nicholas Mallia fir-rapport tiegħu m'hemmx dubju li hemm disparita' sproporzjonata bejniethom;

3. Huwa minnu li *ai termini* tal-**artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili** l-kirja in kwistjoni tispiċċa fis-sena 2028. Dan l-artikolu jipprovdi li –

"Fil-każ ta' fond kummerċjali mikri qabel l-1 ta' Ġunju,1995, bħala inkwilin għandha tiġi meqjusa dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll il-konjuġi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment kif ukoll wara l-mewt tal-imsemmi inkwilin, l-eredi tiegħu li jkunu jiġu minnu mid-demm jew biż-żwieġ sal-grad ta' kuġini inklussivament:

Iżda l-kera ta' fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta'Ġunju, 1995 għandu f'kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ġunju, 2008 sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat. Meta kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju,1995 tkun mogħtija għal żmien determinat u fl-1 ta' Jannar, 2010 ikun għadu għaddej iż-żmien oriġinali difermo jew di rispetto u ma tkunx għadha ġiet imġedda awtomatikament bil-liġi, allura f'dak il-każ għandhom japplikaw dak il-perjodu jew perjodi determinati fil-kuntratt. Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li jibqa' jiġġedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, għandu jiġi meqjus daqs likieku hu wieħed għal żmien indeterminat u b'hekk jiġi jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju, 2008".

Madankollu, fadal xorta circa ħames snin bis-sitwazzjoni kif inhi u ċioe' bil-*quantum* tal-kera jinħadem skont kif dettat mill-liġi b'dana li fil-frattemp ir-rikorrenti huma kostretti li jibqgħu iġorru piż eċċessiv u nġust fir-rigward.

4. Il-fatt waħdu li l-intimat inkwilin dejjem ottempra ruħu mal-liġi u kien puntwali fil-ħlasijiet tal-kera ma jnaqqas xejn mill-vjolazzjoni subita mir-rikorrenti. Detto cio, huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jġorr ir-

responsabbila'għall-ksur stante li l-inkwilin qiegħed sempliċiment jibbenefika mill-protezzjoni li ttih il-liġi.

5. Għall-kompletezza l-Qorti tqis li għandha wkoll tagħmel referenza estensiva għal każ deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem ("QEDB") fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v Malta fit-30 ta' Lulju 2015**. Dan ukoll jirrigwarda kirja ta` fond kummerċjali li kienet qed tiġi mġedda b`mod awtomatiku skont il-Kap 69 u nstab ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni nonostante l-emendi tal-2009. Il-QEDB qalet hekk -

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

(a) Whether there was interference

2. In previous cases concerning restrictions on lease agreements, the Court considered that there had been interference (as a result of the domestic courts' refusals of the applicants' demands) despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions at the time when they entered into the lease agreement, a matter which however carried weight in the assessment of the proportionality of the measure (see Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal, no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010).

3. More recently, in R & L, s.r.o. and Others v. the Czech Republic (nos. 37926/05, 25784/09, 36002/09, 44410/09 and 65546/09, 3 July 2014) the Court specifically examined whether Article 1 of Protocol No. 1 protected applicants who had purchased property in the knowledge that rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their respective houses their rents had been set in accordance with the rent regulations applicable at the time and the applicants could not have increased the rents above the threshold set by the State. Nor were they free to terminate the rent agreements and conclude new ones with different – higher – levels of rent. The Court held that it could not be said that the applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rent-control regulations had constituted an interference with the landlords' right to use their property (ibid. § 106).

4. In the present case the Court observes that the applicants' predecessor in title knowingly entered into the rent agreement in 1971. It is the Court's considered opinion that, at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come. Moreover, the Court observes that when the applicants inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request thus constitute interference in their respect. Furthermore, as in R & L, s.r.o. and Others (cited above), the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent

themselves (or to freely terminate the agreement). It follows that they could not be said to have waived any right in that respect.

5. Accordingly, the Court considers that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property.

6. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland [GC], no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bittó and Others v. Slovakia, no.30255/09, § 101, 28 January 2014; and R & L, s.r.o. and Others, cited above, § 108).

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

7. The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Amato Gauci, cited above, § 53).

8. Furthermore, a measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general

interest". 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 "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, §§ 165-66, and Fleri Soler and Camilleri v. Malta, no. 35349/05, § 65, ECHR 2006-X).

9. The Court finds that the restriction was imposed by the Reletting of Urban Property (Regulation) Ordinance and was "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1. This was not disputed by the parties.

10. As to the legitimate aim pursued, the Government submitted that the measure, as applied to commercial premises, aimed to protect the stability of businesses and the public services such businesses provided. The measure was also aimed at protecting the employment of those persons who depended on the activity of those businesses and safeguarded against property owners taking advantage of the economic activity of a tenant. The Court observes that the Commission has previously accepted that rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was in the general interest (see G v. Austria no. 12484/86, Com. Dec., 7 June 1990). Similarly, the Court can accept that, in principle, the overall measure, which also applied to commercial premises, may be considered as being in the general interest.

(c) Whether the Maltese authorities struck a fair balance

11. 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 James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57).

12. 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).

13. The Court notes, in the first place, that the Government's final argument (submitted at an advanced stage in the proceedings, see paragraph 46 above) is misconceived in so far as the property they were referring to was not the property at issue in the present case. From the documents and submissions provided to the Court it transpires that the property is in use and thus the applicants were not entitled, on the grounds established by law (Article 12 of Ordinance, paragraph 26 above), to evict the tenant.

14. The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful, despite the fact that the tenant was a commercial enterprise that possessed other property (a matter which has not been disputed), as the latter fact was not a relevant consideration for the application of the law. Furthermore, the applicants were unable to fix the rent – or rather to increase the rent previously established by their predecessor in title. The Court notes that, generally, increases in rent could be done through the RRB. They were, however, subject to capping, in that any increase could not go beyond 40% of the fair rent at which the premises were or could have been leased before August 1914. Indeed, in the applicants' case no increase was possible at all, because the rent originally fixed in 1971 was already beyond the capping threshold.

15. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014).

16. The Court further notes that for the first decade of the rental contract, during which – according to the applicants – the market value of the property was EUR 7,000, the rent payable to the applicants was EUR 862 a year. Subsequently, for the year 2010 the rent amounted to EUR 990, for 2011 EUR 1,138, for 2012 EUR 1,309 and for 2013 EUR 1,505. For the years 2014 onwards

it would increase by 5% a year. The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere that is subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit (see Amato Gauci, cited above, § 62). 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. However, the applicants have not argued that they were unable to make any profit. Even so, this element must be balanced against the interests at play in the present case.

17. 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. The Government have not argued that in the present case the viability of the tenant's commercial enterprise was in any way dependent on the favourable conditions of the lease on the premises used for storage – a matter which was irrelevant in the application of the law to the premises. In such circumstances, both States and the Court in its supervisory role must be vigilant to ensure that measures such as the one at issue, applied automatically, do not give rise to an imbalance that imposes an excessive burden on landlords while allowing tenants of commercial property to make inflated profits. It is also in such contexts that effective procedural safeguards become indispensable.

18. Lastly, the Court notes that unlike in other rent-control cases where the applicants were in a position of uncertainty as to when and if they would recover their property (see, inter alia, Amato Gauci, cited above, § 61, and Saliba and

Others v. Malta, no. 20287/10, § 67, 22 November 2011), in the present case, under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants' property will be free and unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that by that time, the restriction on the applicants' rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade.

19. Having assessed all the elements above, and notwithstanding the margin of appreciation allowed to a State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, the Court finds that, having regard to the relatively low rental value of the premises and the lack of procedural safeguards in the application of the law, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants, who have had to bear a significant part of the social and financial costs of supporting a commercial enterprise. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right to the enjoyment of their property.

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

A skans ta' ripetizzjoni inutili l-Qorti tabbraċċja dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali u tagħmilhom tagħha.

Għall-motivi kollha suesposti l-Qorti tasal għall-konklużjoni li l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur ir-rikorrenti, b'dana li allura huma jinsabu kostretti li jġorru fuqhom

piż sproporzjonat u nġust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħhom ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Għalhekk ser tintlaqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament kif appena deċiż u l-Qorti tiddeċiedi li bl-applikazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti huma sofrew ksur tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

Huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jitqies responsabbli għal tali vjolazzjoni.

Jifdal li jiġi stabbilit iż-żmien minn meta dan il-ksur għandu jitqies li seħħ.

Fir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat jiġi argumentat li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni biex jilmentaw dwar avvenimenti li seħħew qabel it-30 t'April 1987 u dan ai termini tal-**artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta** li jipprovdi hekk -

"Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba'Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5(inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, magħandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."

Tenut kont tal-fatt li r-rikorrenti huma eredi universali ta' ommhom, il-Qorti hija konsapevoli li m'hemmx ġurisprudenza uniformi dwar jekk werrieta bħar-

rikorrenti jistgħux jilmentaw għall-perjodi qabel ma saru sidien tal-proprjeta' rispettiva.

Hemm każijiet li fihom il-Qorti qieset li l-leżjoni sseħħ u r-risarċiment huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrent ikun wiret il-proprjeta'[10] u każijiet oħrajn fejn il-Qrati qiesu li r-rikorrent jidħol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu u kwalunkwe leżjoni ta' drittijiet fundamentali u riżarċiment għandhom ikopru l-perjodu anteċedenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrenti[11].

Din il-Qorti sejra ssegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-proċeduri fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et deċiż fis-26 ta' Mejju 2021** fejn ingħad hekk -

"Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."

Dan ir-raġunament reġa' ġie konfermat fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Av. Dr Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** fejn ingħad hekk –

"Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-

[10] **Camenzuli George et v Avukat tal-Istat et** – 15.07.2021RM, **Farrugia Paul v Avukat tal-Istat et** - 30.06.2021RM, **Dottor Mifsud Mario v Avukat tal-Istat et** – 22.09.2021LM, **Pintley Maria v Avukat tal-Istat et** – 16.06.2021LM

[11] **Laspina Joseph et v Avukat tal-Istat et** – 16.09.2020TA, **Dr Debono Edward noe v Avukat Ġenerali et** – 30.01.2020JRM, **Attard George Olaf v Avukat Ġenerali et** – 21.11.2019FD

ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom."

Għalhekk għall-fini tal-kawża odjerna, l-lanjanzi tar-rikorrenti ser jitqiesu li jkopru anke perjodi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni kienet għadha tappartjeni lill-antekawża tagħhom stante li huwa meqjus li l-istess rikorrenti daħlu fiż-żarbun ta' ommhom bħala eredi universali.

Kwindi dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali ser ikun meqjus li beda mill-1987 u ċioe' minn meta l-Konvenzjoni saret parti ntegrali fil-liġi Maltija permezz tal-Kap 319.

Għalhekk ir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ser tintlaqa'.

Pero' peress li jirriżulta wkoll li l-proprjeta' in kwistjoni għaddiet għand ir-rikorrenti bi prelegat mal-mewt tal-omm, il-Qorti tqis li –

- Għall-perjodu mill-1987 sal-mewt ta' omm ir-rikorrenti fil-11 ta' Frar 2017[12] ir-rimedju tar-rikorrenti odjerni għandu jkun jirrifletti l-fatt li flimkien magħhom kien hemm żewġ eredi universali oħra li mhumhiex fil-kawża;

- Għall-perjodu mit-12 ta' Frar 2017 sal-2021, ir-rimedju tar-rikorrenti odjerni għandu jkun jirrifletti l-fatt li mal-mewt t'ommhom huma saru sidien tal-fond bis-saħħa tal-prelegat.

Raġġunti dawn il-konklużjonijiet il-Qorti sejra tiċħad l-eċċezzjonijiet enumerati minn ħamsa sa għaxra tal-Avukat tal-Istat.

Fir-rigward tal-eċċezzjonijiet ta' Emanuele Fedele, ser jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet enumerati wieħed, tnejn, erbgħa, ħamsa, sitta, għaxra u tlettax ħlief safejn kompatibbli ma' dak appena deċiż.

D. <u>RIMEDJU</u>

Permezz tal-bqija tat-talbiet ir-rikorrenti qegħdin jitolbu rimedju adegwat u effettiv li jagħmel tajjeb għal vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali, inkluż iżda mhux limitat għal kumpens pekunarju u non-pekunarju.

[12] Skont il-*causa mortis* il-mewt ta' omm ir-rikorrenti seħħet fil-11 ta' Frar 2017 u mhux fit-13 ta' Lulju 2011 kif indikat mir-rikorrenti fir-rikors promotur u fl-affidavit ta' Isabelle Darmanin Godano fl-affidavit tagħha a fol 17 para 2

Il-Qorti diġa sabet li huwa biss l-Avukat tal-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u għalhekk dawn it-talbiet għall-għoti tar-rimedju ser jiġu miċħuda sa fejn jirrigwarda lill-inkwilin Emanuel Fedele.

Qabel xejn il-Qorti ser tindirizza **l-eċċezzjoni numru 11 tal-Avukat tal-Istat** permezz ta' liema jargumenta li r-rikorrenti ma tistax titlob kumpens u danni ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan għaliex fil-fehma tiegħu tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu ma jiffurmax parti mill-liġi Maltija.

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

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

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

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

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

30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et];

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

Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha [Kost 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et]. [...]

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

Għal skans ta' dilungar inutli, l-Qorti tiddikjara li tikkondividi pjenament ma' dawn il-kunsiderazzjonijiet u kwindi **l-eċċezzjoni numru 11 tal-Avukat tal-Istat ser tiġi miċħuda.**

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

Il-Qorti tqis li r-rimedju għandu jkun maqsum fi tnejn:

a. Kumpens pekunarju u non -pekunarju

Il-Qorti tibda billi tirreferi għall-prinċipji ġurisprudenzjali in materja kif elenkati fil-każ **Peter Bonnici pro et noe vs Emanuel sive Noel Pace et deċiż fil-31 ta' Mejju 2022 –**

*"F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Marshall and Others vs Malta** deċiża fil-11 ta' Frar 2020 fejn proprju ġie dikjarat illi fejn jirrigwarda kirjiet kummerċjali protetti bil-Kap 69 huwa prattikament ineżistenti l-iskop leġittimu fl-interess pubbliku:*

"It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value(see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleriv. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)....

Dwar l-interess pubbliku jew ġenerali f'liġi li l-għan tagħha huwa li tipproteġi kirjiet kummerċjali intqal hekk:

"..... l-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali hija fl-interess kemm tal-intrapriżi kummerċjali u kemm tal-konsumaturi u hija ntiża sabiex tgħin u tissalvagwardja l-ekonomija tal-pajjiż. L-ewwel Qorti kkonsidrat ġustament ukoll illi l-leġittimita` ta' din il-miżura bdiet tonqos mal-medda tas-snin, fid-dawl tal-iżvilupp ekonomiku u soċjali tal-pajjiż u illi l-fatt li dawn il-miżuri m'humiex intiżi għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali huwa fattur relevanti għal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut."

Fir-rigward tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji dwar fondi kummerċjali f'kawżi ta' indoli kosituzzjonali ġie dikjarat fl-istess sentenza illi:

22. Il-Qorti tagħraf illi f'dan il-każ il-miżura in kwistjoni ma kinitx intiża għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali u s-salvagwardja ta' nies vulnerabbli minn homelessness. Il-Qorti tagħraf ukoll illi kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, l-interess ġenerali li kien jiġġustifika l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali naqas maż-żmien. Għaldaqstant, in vista ta' dan kollu l-Qorti tqis illi r-rata ta' tnaqqis minħabba l-għan leġittimu tal-liġi f'dan il-każ għandha tkun ta' ċirka 20% u mhux 30% kif stabbilit fis-sentenza appena ċitata...."

B'żieda ma' dan, kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** għandu jkun hemm –

"tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

Skont ir-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti Nicholas Mallia, it-total tal-kera li l-proprjeta' setgħet tattira skont is-suq ħieles mill-1987 sal-2021 kull ħames snin huwa dan -

Mill-1987 sal-1991 – €2,438.50

Mill-1992 sal-1996 – €2,847.87

Mill-1997 sal-2001 - €3,045.53

Mill-2002 sal-2006 - €3,457.26

Mill-2007 sal-2011 - €3,953.41

Mill-2012 sal-2016 - €4,438.56

Mill-1 ta' Jannar 2017 sal-11 ta' Frar 2017[13] - €136.50

[13] €1,185.48 /365 = €3.25 x 42 jum = €136.50

Total: €20,317.63. Għar-raġunijiet fuq imsemmija, peress li għal dan il-perjodu r-rikorrenti huma ntitolati biss għal sehemhom *qua* eredi universali flimkien ma' żewġt aħwa oħra, dan l-ammont ser jiġi diviż minn nofs sabiex fuqu jiġi kalkulat il-kumpens pekunarju dovut lir-rikorrenti odjerni: €20,317.63 / 2 = **Total:€10,158.82**

Mit-12 ta' Frar 2017[14] sal-31 ta' Diċembru 2017 - €1,048.98
Mill-2018 sal-2021 - €1185.48 x 4 = €4741.92
Total: €5,790.90

TOTAL: €15,949.72

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 20% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €3,189.94. Mela s-somma issa hija ta' €12,759.78. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha bil-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €12,759.78 hija €2,551.96. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €10, 207.82.

Din il-Qorti tqis ukoll li għandu jitnaqqas persentaġġ ulterjuri ta' 10% (€1,020.78) li jkopri l-maintenance/tiswijiet li inevitabilment huwa meqjus li saru fil-fond mill-inkwilin matul is-snin bejn l-1987 u l-2021, kif wara kollox ġie konfermat fix-xhieda tal-inkwilin Emanuel Fedele. Għalhekk is-somma issa hija ta' €9,187.04. A skans ta' kull ekwivoku, l-Qorti hija konsapevoli tal-fatt li l-kawża odjerna hija waħda li qed tfittex rimedji għal ksur ta' drittijiet fundamentali

[14] €1,185.48 - €136.50 = €1,048.98

u mhux kawża ordinarja għal danni ċivili. Inoltre, huwa fatt ukoll li, fi tmiem il-kirja, l-inkwilin għandu d-dritt li, fil-parametri li tikkonċedi l-liġi ordinarja, jitlob mingħand is-sid ħlas għall-benefikati li jkun għamel fil-fond mikri. Madankollu, l-Qorti ma tistax tinjora l-fatt li f'każijiet bħal dawk odjerni, il-komputazzjoni tal-kumpens pekunarju tieħu bħala bażi t-total tal-valur tal-kera annwali tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ. Dan il-valur inevitabilment ikun ġie kalkulat fuq il-potenzjal ħolistiku tal-fond fis-suq ħieles, inklużi għalhekk il-manutenzjoni li tkun saret fil-fond mill-inkwilini matul is-snin. Hija għaldaqstant il-fehma ta' din il-Qorti li, ghal fini ta' kumpens pekunarju f'kawża kostituzzjonali, s-sid m'għandux jinghata vantaġġ marbut mal-valur aġġunt fuq il-proprjeta' li jkun ġie gwadanjat a skapitu ta' terzi li jkunu ħallsu għall-ispejjeż tal-manutenzjoni msemmija. Huwa għalhekk li l-Qorti waslet għall-konkluzjoni li jitnaqqas 10% mill-ammont ta' danni pekunarji pagabbli lir-rikorrenti.

F'dan il-kuntest għalhekk ser tintlaqa' l-eċċezzjoni numru tlieta tal-intimat Emanuel Fedele.

Minn din is-somma ta' €9,187.04 għandha titnaqqas dik li r-rikorrenti rċevew bħala ħlas ta' kera matul is-snin imsemmija. Mill-provi mressqa mill-partijiet jirriżulta li saru s-segwenti ħlasijiet annwali ta' kera –

1987 sa 2009 - €186.35 fis-sena x 22 = €4,099.70

Sena 2010 - €214.30

Sena 2011 - €246.45

Sena 2012 - €283.42

Sena 2013 – €325.93

Sena 2014 – €342.23

Sena 2015 – €359.34

Sena 2016 – €377.71

Mill-1 ta' Jannar 2017 sal-11 ta' Frar 2017[15] - €45.78

Total: €6,294.46 / 2 = **€3,147.23**

Mit-12 ta' Frar 2017[16] sal-31 ta' Diċembru 2017 - €350.39

Sena 2018 - €415.98

Sena 2019 - €436.78

Sena 2020 - €458.62

Sena 2021 - €481.55

Total: €2,143.32

TOTAL: €5,290.55

Meta jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera meqjusa mħallsa mill-inkwilin Emanuel Fedele għall-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2021, jirriżulta li s-somma li għandhom jitħallsu r-rikorrenti bħala danni pekunarji hija ta' €3,896.49.

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €1,000 bħala kumpens non-pekunarju għall-istess perjodu.

TOTAL ta' kumpens pekunarju u non-pekunarju huwa ta' €4,896.49.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat.

b. Telfien tal-protezzjoni tal-liġi

[15] €396.17 /365 = €1.09 x 42 jum = €45.78

[16] €396.17 - €45.78 = €350.39

Dwar dawn il-pretensjonijiet u talbiet tar-rikorrenti, ingħad hekk fil-każ suċċitat **Peter Bonnici pro et noe vs Emanuel sive Noel Pace et -**

*"**Il-Konsegwenza ta' dan il-Ġudizzju fuq l-Inkwilin**.*

Fit-tielet talba tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li l-Qorti (i) tordna li l-intimati Pace ma jibqgħux jistrieħu fuq l-protezzjoni tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 u (ii) tiddikjara li r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-ħanut mertu tal-kawża.

Fir-rigward tal-ewwel parti tat-tielet talba l-Qorti qed tqis illi kunsidrat dak deċiż supra, din it-talba hija mistħoqqa. Altrimenti din il-Qorti tkun qed tagħti pronunzjament kontradittorju fejn min-naħa tiddikjara leżjoni ta' dritt fundamentali tar-rikorrenti bit-tħaddim fil-konfront tagħhom tal-Kap 69 u tal-Kap 16 u min-naħa l-oħra u fl-istess ħin tippermetti li dan il-ksur jibqa' ta' lanqas sas-sena 2028. (Cedric Mifsud et noe v. Avukat Ġenerali u Carmelo Camilleri - Qorti Kostituzzjonali - 31/01/2014; Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et - Prim' Awla - 30/01/2018).

Fid-dawl ta' l-iskorta ta' sentenzi kostituzzjonali fir-rigward il-Qorti sejra tiddikjara li l-intimati Pace qua inkwilini tal-ħanut mertu tal-kawża ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq l-protezzjoni tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16.

Dan magħdud, il-Qorti tagħmilha ċara li b'tali dikjarazzjoni m'hijiex qiegħda tordna wkoll l-iżgumbrament tal-intimati Pace. B'tali dikjarazzjoni il-kuntratt ta' kera tal-ħanut de quo, filwaqt li tilef il-protezzjoni sa issa mogħtija mil-liġijiet hawn attakkati u misjuba anti-kostituzzjonali fil-konfront tar-rikorrenti sidien, fl-istess ħin il-kuntratt ta' kera ma ġiex fix-xejn.

*Kif tajjeb intqal mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Deguara Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et** mogħtija fis-27 ta' Jannar 2021:*

Hu minnu li f'kawża ta' din ix-xorta l-qrati ma jordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilin. Pero` wieħed irid jiftakar li d-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim'Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat. Ovvjament il-privat, li hu parti wkoll f'din il-kawża, ser jintlaqat indirettament għaliex ma jkunx jista' jistrieħ iktar fuq dik il-liġi jew parti tal-liġi li ma jkollhiex iktar effett bis-saħħa tad-deċiżjoni tal-Qorti (l-Art. 6 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea). Bħala parti fil-kawża, is-sentenza jkollha effett ukoll fil-konfront tal-inkwilin.

Din hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali li tmur lura ta' lanqas għaxar snin:

"29. Fil-kaz in ezami din il-Qorti hija tal-fehma li ladabra, l-ewwel Qorti sabet vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tal-appellata billi ma nzammx bilanc bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin fir-rigward tal-kera li l-inkwilin kellu jhallas, l-ewwel haga li kellha tigi rindirizzata kien l-izbilanc riskontrat. Ladarba l-validita` tal-lokazzjoni m'hijiex mertu ta' dawn il-proceduri r-rekwizizzjoni għadha valida, din il-Qorti ma tarax illi huwa kompitu fil-kompetenza kostituzzjonali taghha li taghti ordni ta' zgumbrament (Josephine Mary Vella vs. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et (Rik Kost 15/2007) - Qorti Kostituzzjonali - 25/05/2012).

Dak appena ċitat għadu sallum il-posizzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fir-rigward u din il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni għaliex għandha tiddipartixxi minn tali pronunzjament."

Magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet fil-kawża appena ċitata, l-Qorti tqis li m'għandha xejn xi żżid anzi tikkondividi pjenament ma' dan l-insenjament li għalhekk tagħmlu tagħha. Isegwi li tiddeċiedi li –

i. Tiddikjara li l-inkwilin Emanuel Fedele ma jistax jibqa jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-liġijiet oħra viġenti;

ii. A skans ta' kull ekwivoku, l-Qorti tissotolinea li dan mhuwhix il-forum fejn jiġi akkordat u għalhekk tiċħad it-talba tar-rikorrenti għar-ripresa tal-fond. Għalhekk l-**eċċezzjoni numru 11 tal-intimat Fedele ser tintlaqa' safejn kompatibbli ma' dak deċiż.**

L-ispejjeż tal-kawża għandu jagħmel tajjeb għalihom l-Avukat tal-Istat. Għalhekk **l-eċċezzjoni numru 14 tal-intimat Fedele ser tintlaqa'**.

Raġġunti dawn il-konklużjonijiet il-Qorti sejra tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

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

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni u l-eċċezzjonijiet enumerati minn 9 sa 12 (safejn jolqtu l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni) u l-eċċezzjonijiet enumerati minn 20 sa 23 tal-Avukat tal-Istat, tilqa' l-eċċezzjonijiet enumerati minn 2 sa 4, minn 12 (fil-bqija tagħha) sa 19 u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

2. Tilqa' l-eċċezzjonijiet enumerati 3, minn 7 sa 9, 11 (safejn kompatibbli ma' dak deċiż) u 14 u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Emanuel Fedele;

3. Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti, billi tiddikjara illi l-kirja viġenti tal-fond bin-numru 31, Triq Ġiloromo Cassar, Vittoriosa proprjeta' tar-rikorrenti mikrija lill-intimat Emanuel Fedele bis-saħħa tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll bis-saħħa tal-Att X tal-2009 tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

4. Tilqa' t-tieni talba u tordna li l-inkwilin intimat ma jistax jibqa' jistrieħ fuq il-protezzjoni tal-liġijiet fuq imsemmija fir-rigward tal-kirja mertu tal-kawża kif ukoll li għandu jiġi akkordat kumpens lir-rikorrenti kif ser jingħad;

5. Tilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba fil-konfront biss tal-Avukat tal-Istat u tillikwida l-kumpens globali ta' erbat elef tmien mija u sitta u disgħin Ewro u disgħa u erbgħin ċenteżmu (€4,896.49) in kwantu għal tlett elef tmien mija u sitta u disgħin Ewro u disgħa u erbgħin ċenteżmu (€3,896.49) bħala kumpens pekunarju u elf Ewro (€1,000) bħala kumpens non-pekunarju u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas dan il-kumpens lir-rikorrenti;

6. Tiċħad is-sitt talba tar-rikorrenti;

7. Bl-ispejjeż ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.