FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 8 ta' Mejju 2023

Rikors Kost. Nru. 98/2021 GM

Josephine Mangion (K.I. nru. 247054(M)),
Mark Mangion (K.I. nru. 390260(M)),
Ludgarda sive Lukie Mangion (K.I. nru. 395631(M)),
Maria Teresa sive Marthy Spiteri (K.I. nru. 390160(M)),
Giovanni sive Juanito DeBattista (K.I. nru. 67255(M)),
Dolores DeBattista (K.I nru. 226556(M)),
Tonio DeBattista (K.I. nru. 561557(M)),
Roberto DeBattista (K.I. nru. 248159(M)),
Sandro DeBattista (K.T. nru. 723461(M)),
Manolita Puglisi (K.I. nru. 8668(M)),
Dr Louis Zammit Mangion (K.I. nru. 452757(MD,
Sister Josette Zammit Mangion (K.I. nru. 504165(M)),
Mariella Vella (K.I. nru. 719158(M)),
David Zammit Mangion (K.I. nru. 409367(M)),
Emmanuele sive Noel Mangion (K.I. nru. 374365(M)),

Elizabeth Mangion (K.I. nru. 344859(M)),
Carmel Mangion (K.I. nru. 741255(M)) u
Anthony Mangion (K.I. nru. 052167(M))

vs

Emanuel Cassar (K.I nru. 497658(M)),
Carmela Cassar (K.I. nru. 44560(M)
u
L-Avkat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta’ Josephine Mangion et li permezz tiegħu wara li ppremettew illi:

1. Ir-rikorrenti huma sidien tal-proprjeta` numru 24 ġja 13, Sqaq Bazzaru, Triq Santu Rokku, Birkirkara.

2. Ir-rikorrenti jikru dan il-fond lill-intimati Emanuel Cassar u Carmela Cassar, li jzommu l-fond b'kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tintitola lis-sidien rikorrenti jirċievu kera fis-somma ta' €203.14 fis-sena, liema rata tista' biss tiżdied biss kull tliet snin u limitatament skont l-indiċi tal-inflazzjoni provduti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Il-protezzjoni li jgawdu l-inkwilini jinkludu provedimenti fil-liġi li jċaħħdu lis-sidien rikorrenti milli jieħdu l-pussess lura tal-proprjeta’, b'dana li huma sfurzati jibqgħu jaċċettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja - b'mod perpetwu - u b'massimu ta' kera li tiżdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 153lC tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-kera perċepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l bogħod minn dawk li r-rikorrenti setgħu u jistgħu jiksbu fis-suq miftugħ, kieku ma hemmx l-liġi li tipprevjeni dan.

4. Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, jikkreaw żbilanc qawwi u nuqqas ta' proporzjonalita’ bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilin (l-intimati Emanuel u Carmela Cassar), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk tali żbilanc jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif ukoll l-

artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-sehh kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u kif ukoll wara, u għadu fis-seħħ sal-lum.

5. Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilita' tat-teħid lura ta' proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporżjonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

6. Ir-rikorrenti ma għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-ħtiġijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante l-fatt li huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum u anke minħabba li effettivament jistgħu biss jirċievu dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

7. Dawn id-dispozizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux ġustifikata fit-termini tat-tieni paragraf u tal-Ewwel Arti kollu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

8. Din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea pronunzjaw ruħhom dwar din il-materja diversi drabi. F'din il-kawża l-esponenti qegħdin jagħmlu s-solita talba għall-kumpens biex jiġu rimedjati l-lezjonijiet passati. Issir riferenza għal dak li ntqal fil-kaz tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ta' Portanier vs Malta (App No. 55747/16), li dderiġiet il-qrati Maltin jagħtu rimedju verament effettiv, bla ma s-sidien ikollhom għalfejn jagħmlu proċeduri dupppliċi biex jottjenu solljev għal jeddijiet tagħhom. Dan, anke fid-dawl tal-fatt li fl-istess każ intqal illi ħlas ta' kumpens jista' ma jkunx biżżejjed biex jindirzza vjolazzjoni taħt il-Konvenzjoni. Huwa għalhekk illi r-rikorrenti qegħdin jitolbu r-rimedju ta' żgumbrament, naturalment apparti l-kumpens.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-intimati Emanuel u Carmela Cassar qed iżommu l-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Tiddikjara illi għar-ragunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu l tal-Protokoll nru. l tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll fl-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif ukoll fl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

3. Tiddikjara konsegwentement illi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.

4. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

5. Tiddikjara illi b'konsegwenza tat-talbiet preċedenti, l-intimati Emanuel u Carmela Cassar m'għandhom l-ebda titolu validu fil-liġi li jtih l-jedd ikompli jokkupa l-proprjeta' propjeta' bin-numru 13, Sqaq Bazzaru, Triq Santu Rokku, Birkirkara.

6. Tordna b'hekk lill-intimati Emanuel u Carmela Cassar sabiex jizgumbraw mill-proprjeta' indikata, u dana billi jivvakawh u jagħtu lura l-pussess sħiħ tiegħu lir-rikorrenti, u tagħti terminu qasir perentorju għal dan il-għan;

7. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma/huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjeta' de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/d-danni li għandhom jithallsu lir-rikorrenti jew min minnhom, u tordna lill-intimati jew min minnhom ihallas dik is-somma hekk likwidata;

8. Tagħti kull rimejdu u/jew provvediment ieħor meħtieġ.

Rat ir-Risposta ta' Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepexxa illi :

1. Sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fuq il-proprjeta' mertu ta` din il-kawża u jġibu prova tal-ftehim tal-kirja tal-fond bl-indirizz ta' 13, Sqaq Bazzaru, Triq Santu Rokku, Birkirkara. Di piu', ir-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw d-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja u jridu jġibu prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Magħdud mal-premess, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;

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

4. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**, "**<u>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</u>** jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…";

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

6. Safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi l-ġodda mdaħħla bl-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

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

8. Minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-Kapitolu 69 u l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, il-Qorti Ewropea u l-Qorti Maltija ta' sede Kostituzzjonali setgħu waslu għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.*"[1];

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

10. Jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

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

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

12. Rigward l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvediment. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni Ewropea għandha tiġi assiġurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

13. Sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom *ai termini* tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, huma jridu jippruvaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *like with like*, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

14. Fir-rigward tat-tielet talba tar-rikorrenti, jiġi enfasizzat ukoll li fil-każijiet simili ta' dan odjern, kemm il-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll il-Qorti Ewropea jaslu għall-konklużjonijiet tagħhom billi jikkunsidraw iċ-ċirkostanzi partikolari tal-kawża rispettiva u allura joqgħodu lura milli jistabbilixxu prinċipji universali. Isegwi għalhekk, fl-umli opinjoni tal-esponent, li d-deċiżjoni ta' din l-Onorabbli Qorti għandha tikkostitwixxi stat biss fil-konfront tal-partijiet f`din il-kawża partikolari - inter partes;

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

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-Risposta ta' Emanuel Cassar u Carmela Cassar li permezz tagħha eċċepew illi :

1. Il-pretensjonijiet kollha hekk kif avvanzati mir-Rikorrenti fir-Rikors Promutur tagħhom huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana għar-raġunijiet mogħtija fil-preżenti risposta;

2. L-intimati għandhom titolu lokatizzju validu fil-liġi u tul tali lokazzjoni dejjem imxew mal-liġi;

3. Anke għal grazzja tal-argument ir-Rikorrenti jingħataw raġun, fis-sens li d-dispożizzjonijiet tal-liġi jivvjolaw id-dritt fundamentali tagħhom għall-proprjeta' privata tagħhom, dan ma jfissirx li l-Intimati jinsabu bla titolu għaliex l-Intimati xorta waħda jkollhom titolu emerġenti minn liġi li għadha fis-seħħ. Għalhekk ma jistax ikun hemm l-iżgumbrament bħala konsegwenza legali ta' dan;

4. Ċertament li l-Istat igawdi d-diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġjiet soċjali tal-pajjiz u tal-għażla tal-mizuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati ħtiġjijiet soċjali, filwaqt li jżommu bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini, żewg persuni ta' certu eta' li ċertament m'għandhomx fejn imorru u b'mezzi finanzjarji pjuttost ristretti u min-naħa l-oħra l-interessi patrimonjali tas-sid;

5. Peress li r-Rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-Esponenti Cassar qed jeċċepixxu l-improponibilita’ tal-Artikolu 37 tal-Kostrtuzzjoni u dan għal żewg raġunijiet prinċipali li huma:

a) L-ewwel għaliex il-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni: "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f’dan is-subartikolu) ...".

b) It-tieni għaliex dan l-Artikolu 37 jitkellem biss dwar teħid forzuż, jiġifieri b'mod obbligatorju, u dan mingħajr ma jagħmel referenza għad-dritt tat-tgawdija tal-proprjeta’ - kuntrarjament għal dak li jagħmel l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Isegwi għalhekk li l-Artikolu 37 joffri ħarsien lil dak li jkun unikament meta hemm teħid tal-proprjeta’ minħabba xi effett ta' xi att tal-Istat. Skont din id-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni, l-istess protezzjoni mhix mogħtija meta jkun hemm interferenza fid-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjeta’. Illi l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa deċiża fit-30 ta' Novembru 2001, osservat illi:

"Una volta din il-Qorti waslet għall-konvinciment illi l-każ taħt eżami hu wieħed ta' privazzjoni tat-tgawdija u mhux ta' teħid tal-proprjeta' u konsegwentement ma jaqax fl-orbita' tal-Aritkolu 37, mhux il-każ li tinvestiga oltre jekk il-kumpens mil-liġi stabbilit għal dik il -'privazzjoni tat-tgawdija' kienx wiehed xieraq".

6. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta’. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma

jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-Istat ha miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li jibqgħu mpregudikati d-drittijet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostittuzzjoni u għandu jiġi miċħud;

7. Mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, dato ma non concesso li l-Artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxux teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjeta' izda jikkostitwixxu biss kontroll ta' użu ta' proprjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;

8. Safejn l-ilment tar-Rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-legislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli - li żgur mhux il-kuż;

9. F' ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u cjoe' li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ, ta' "Amato Gauci vs Malta" rrikonoxxiet: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles.";

10. Jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi preġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-artikolu 1531C; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' tal-mizuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

11. L-artikolu 1531F tal-Kap. 16 jagħti tifsira ta' min hu l-inkwilin ta' fond residenzjali u meta wieħed jixtarr dan l-artikolu, jirriżulta kemm huwa nfondat l-ilment tar-Rikorrenti meta tgħid li m'għandhiex speranza reali li qatt tikseb lura l-pussess effettiv tal-fond;

12. Ikun xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bil-fors. Ma

jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri;

13. Kif ġie deċiżi f'kawżi oħra ta' din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. In oltre, fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilita' tal-provvediment fl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur. Lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

14. Sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha a tenur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, iridu jippruvaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

15. In kwantu t-Tielet Talba, l-Esponenti Cassar jirrilevaw li apparti li għandha tiġi miċħuda għaliex m'hemmx bażi fil-liġi għaliha, ir-Rikorrenti qed isemmu l-kunċett ta' 'erga omnes' li lanqas biss jeżisti fid-dritt tagħna u sentenza torbot biss il-partijiet li jkun fiha;

16. Apparti l-lanjanza t'indoli kostituzzjonali mressqa mir-Rikorrenti fir-Rikors Promutur huma ressqu wkoll talba dikjaratorja li, skont l-istess Rikorrenti, l-Intimati m'għadhom l-ebda jedd validu fil-liġi sabiex ikomplu jokkupaw il-fond mikri lilhom f'Birkirkara u konsegwentement hemm talba għall-iżgumbrament tagħhom. Ċertament li din it-talba ma tistax issir quddiem din il-Qorti stante li jekk għall-grazzja tal-argument ir-Rikorrnenti għandhom raġun xorta waħda hemm il-formalitajiet sabiex il-kera ma tiġġedidx fl-iskadenza tagħha, ħaġa li għandu jagħmilha l-Bord Li Jirregola l-Kera. Dan qed jingħad 'dato non concesso' għaliex in ogni caso ir-Rikorrent m'għandhom l-ebda jedd li jitterminaw kirja msejsa fuq liġi li għadha 'in vigore'!;

17. In oltre, bid-dovut rispett dak li qed jikkontendu r-Rikorrenti, jekk għandhom dejjem raġun u mingħajr ebda preġudizzju għal dak li qed jingħad fil-preżenti risposta, jaħti għalih l-Istat u ċertament mhux l-Intimati-Esponenti;

18. L-istess jingħad għas-Seba' Talba avyanzata mir-Rikorrenti in linea ta' danni. L-Esponenti Cassar ċertament li ma kkaġunaw l-ebda danni lir-Rikorrenti meta huma okkupaw l-istess fond skont il-liġi u meta hallsu l-istess kera li hija wkoll skont il-liġi. Għalhekk kif jista' qatt l-Esponenti Cassar jkunu passibbli għad-danni versu r-Rikorrenti?;

19. In linea ta' konsiderazzjoni ta' dritt, din l-Onorabbli Qorti, fl-aħjar ipotesi dejjem għar-Rikorrenti fil-lanjanza tagħhom versu l-Istat, tista' tillikwida kumpens għal-leżjoni ta' xi dritt fundamentali mhux danni li huma żewġ hwejjeġ separati u distinti minn xulxin;

20. Jidher ċar li r-Rikorrenti ħadet dan il-pass f'daqqa waħda għaliex huwa fid-dominju pubbliku hekk kif imħabbar mill-istess Gvern li ser ikun hemm riforma fil-liġi tal-kera u per konsegwenza l-animu tar-Rikorrenti hu li jkeċċu żewg persuni ta' ċertu eta' mill-fond fejn jirrisjedu u meta dawn m'għandhomx fejn imorru joqogħdu;

21. Salv linji difensjonali ulterjuri hekk kif permessi mil-liġi.

Rat li b'verbal tagħha tas-27 ta' Mejju 2021, ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni fis-suq kull ħames snin għall-perjodu bejn l-1995 sad-data tal-preżentata tar-rikors.[2]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fit-22 ta' Ġunju 2021[3] u t-tweġibiet għad-domandi in eskussjoni.[4]

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Fatti:

Il-fond in kwistjoni u ċjoe' l-fond bin-numru 24, Sqaq Bazzaru, Triq Santu Rokku, Birkirkara ġie akkwistat mir-rikorrenti, (bl-eċċezzjoni ta' Ludgarda Mangion li mhix eredi ta' dan il-fond iżda qiegħda fil-kawża biss għal kull interess li jista' jkollha minħabba l-mewt ta' żewġha Anthony Mangion li kien huwa wieħed mill-werrieta) permezz ta' wirt ta' Maria Rosaria Pirotta.

Dan il-fond kien oriġinarjament mikri fid-19 ta' Ġunju 1945 lil Karmela Sammut u mid-19 ta' Diċembru 1958 il-kera kienet f'isem Victor Sammut li kien missier

[2] Fol 28.
[3] Fol 34.
[4] Fol 65 u fol 184.

l-intimata Carmen Cassar. Cassar daħlet tgħix fil-fond flimkien ma' żewgha Emanuel Cassar qabel is-sena 1995 u l-kirja nqalbet fuqhom it-tnejn bħala kerrejja fis-sena 1998.

Illum il-ġurnata l-kera mħallsa hija ta' €203.14 fis-sena.

Titolu:
Mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti tassew għandhom dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża.

It-tieni, s-sbatax u tmintax-il eċċezzjoni tal-intimati Cassar: huma biss inkwilini b'kirja valida; huwa l-Istat li jwieġeb għal ksur ta' jeddijiet fundamental u m'għandhomx ibatu spejjeż:

Huwa issa kkonsolidat fil-ġurisprudenza li l-inkwilin għalkemm huma leġittimarji passivi validi fi proċeduri bħal dawn, ma jfissirx li għandhom jbatu spejjeż.

Applikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni:

Sewwa jeċepixxi l-Avukat tal-Istat fir-raba' eċċezzjoni u l-intimati Cassar f'parti mill-ħames eċċezzjoni tagħhom li l-Kap 69 huwa protett ukoll mill-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni li teżenta mill-effetti tal-Kostituzzjoni l-ħdim ta' kull liġi fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962.

Barra minn hekk, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Martinelli v Avukat Generali**[5] stabbiliet li "għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-

[5] Lilian Martinelli v Avukat Generali 23.11.2020.

seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 37(9) għalhekk l-Avukat tal-Istat sewwa qal illi l-Kap 69 kif emendat, ma jintlaqatx bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni."

Il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, parti mill-ħames eċċezzjoni, is-sitt u s-seba' eċċezzjoni tal-intimati Cassar: m'hemmx deprivazzjoni ta' proprjeta`; semmai ta' użu, u kwindi m'hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni:

M'hemmx għalfejn jiġu kkunsidrati dawn l-eċċezzjonijiet fid-dawl tal-eżenzjoni tal-Kap 69 mill-effetti tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.

***Pacta sunt servanda*:**

L-intimati Cassar jeċepixxu permezz tat-tnax-il eċċezzjoni tagħhom illi l-predeċessuri fit-titlu tar-rikorrenti kkuntrattaw kirja u għalhekk għandha tiġi rispettata. Imma r-rikorrenti mhux qed jipprovaw iwaqqgħu jew ma jonorawx il-ftehim lokatizzju li kien hemm; anzi qed jilmentaw mill-interferenza statali li b'liġi sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tagħhom b'kundizzjoni tal-kirja mposta fuqhom. Madankollu, dan il-fatt waħdu ma jġibx awtomatikament miegħu r-rinunzja tad-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta' tagħhom. Meta daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi, is-sidien ta' proprjetajiet fl-istess qagħda tar-rikorrenti u l-awturi tagħha sabu ruħhom b'idejhom marbutin u l-unika "għażla" (jekk tista' ssejħilha hekk) li kellhom kienet li jissottomettu ruħhom għal-liġi. Madankollu, minħabba l-emendi fil-liġi, l-awturi tar-rikorrenti, u r-rikorrenti ma kellhom ebda rimedju taħt il-liġi ordinarja li seta' jaġevolahom fid-drittijiet tagħhom ta' sidien ħlief bil-ftuħ ta' kawża quddiem Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali proprju sabiex tiġi attakkata dik l-istess liġi, kif proprju qed isir illum.

Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.

Perjodu qabel ma r-rikorrenti saru sidien:

Billi r-rikorrenti wirtu b'titlu universali, daħlu fiż-żarbun tad-*decuius* u għalhekk jgħodd il-perjodu rilevanti li matulu l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu proprjetarji tal-fond *de quo* u dan skont is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali **Nutar Dottor Pierre Cassar v Avukat tal-Istat** tal-4 ta' Mejju 2022. Dan mis-sena 1995 – sena li fuqha kien hemm qbil bejn il-partijiet u dan sas-27 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV.2021 peress li dan l-Att ġab bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali:

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi in kwistjoni hi valida għaliex hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Filwaqt li dan huwa minnu, il-liġi tibqa' soġġetta għall-prinċipju tal-proporzjonalita`. Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.

(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.

(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

M'hemmx dubju li l-liġi *de quo* tissodisfa l-ewwel żewġ elementi. Mhux l-istess iżda jista' jingħad dwar it-tielet element.

Bilanċ bejn tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku:

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

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

Għalhekk il-Protokoll jawtorizza ndħil fit-tgawdija tal-proprjeta` fl-interess pubbliku. Iżda safejn jista' jasal dan l-indħil? Fejn jitqiegħed is-sinjal l-aħmar? Il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku. Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv,[6] billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita` tal-indħil tal-Istat fil-liberta` tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji la tkun arbitrarja u l-anqas imprevedibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew

[6] James & Others, Amato Gauci v. Malta.

amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[7]

Kif inhu paċifikament stabbilit, il-proporzjon m'għandux ikun mal-valur tal-kirjiet fis-suq ħieles, imma mal-valur tagħhom tenut kont tal-interess soċjali. Ġaladarba l-obbliġu tal-Istat huwa li jżomm bilanċ bejn l-interess privat ta' massimazzjoni tal-isfruttament tal-proprjeta` privata u l-ħtieġa tal-Istat li jipprovdi l-akkomodazzjoni soċjali, loġikament il-kumpens li tipprovdi Qorti f'Sede Kostituzzjonali m'għandux ikun allaċċjat mas-suq ħieles, imma jrid ikun ittemperat skont dan il-bilanċ.

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

Żgumbrament:

Saret talba speċifika biex hija tikkunsidra l-iżgumbrament tal-intimati mill-post.

Ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa'

[7] Immobiliare Saffi v Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151; Attard & Zammit Cassar v Malta, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015.

tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti.[8]

Din l-Qorti għalhekk mhux ser tipprovvdi fuq dan ir-rimedju mitlub u din il-parti tat-talba tar-rikorrenti għalhekk mhix ser tintlaqa'.

Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea:

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid li:

> "It-tgawdija tad-drittijiet jew libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assiġurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma 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."

Mhux kull trattament differenzjali jammonta għal ksur tal-Art. 14; dan l-artiklu m'għandux eżistenza indipendenti; il-ksur irid ikun relatat ma' xi wieħed mid-drittijiet fundamentali sostantivi l-oħrajn elenkati fil-Konvenzjoni.[9] Fi kwalunkwe każ il-fattispeċje tal-każ kif esposti mir-rikorrent ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda wieħed mir-raġunijiet ikkontemplati fl-Art. 14. Barra minn hekk, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (*in pari condizione*).[10] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid[11]. Kieku kien hekk, naslu għall-assurdita` li l-ebda liġi ma tkun tista' tiġi mibdula. Ir-rikorrent ġie ttrattat l-istess bħal sidien oħrajn li krew qabel il-1995.

---

[8] Curmi vs Avukat Ġenerali, Kost 24/06/2016Kif ingħad fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014).
[9] Ara Abdullażiż, Cabales and Balkandali 28.05.1985 iċċitata f'Angelo Xuereb v Kummissarju tal-Pulizija Qorti Kostituzzjonali 17.02.1999.
[10] Av. Dr. Louis Galea v Il-Kummissarju tal-Pulizija 22.01.1990 Qorti Kostituzzjonali.
[11] Amato Gauci v Malta 15.12.2012 u s-sentenzi ta' Strasburgu ivi ċċitati.

Inoltre fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci vs. Malta**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, iddeskriviet 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.
> -omissis-
>
> 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.
>
> The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."

Għalhekk l-ilment dwar diskriminazzjoni bi ksur tal-Art. 14 tal-Konvenzjoni ma jistax jintlaqa'.

Likwidazzjoni tal-kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €727,050. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1995 sa 2021 tela' minn €4,502 għal €19,646.

Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[12] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil:

> Din il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza John Pace v. Avukat tal-Istat et tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju.[13]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal mija u tlieta u tletin elf ewro (€133,000) li għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti (ad eċċezzjoni ta' Ludgarda Mangion) skont il-prospett ppreżentat mir-rikorrenti a fol 116 tal-proċess. Dan l-ammont inħadem skont il-prinċipji suesposti kif ġej:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA
1995	1999	(€4,502 x 5) **€22,510**	(€72.21 x 5) = **€361.05**
2000	2004	(€6,040 x 5) **€30,200**	(€72.21 x 5) = **€361.05**
2005	2009	(€8,103 x 5) **€40,515**	(€72.21 x 5) = **€361.05**
2010	2014	(€10,871 x 5) **€54,355**	2010-2012 (€185 x 3) = **€555**
			2013 -2014 (€197.58 x 2)= **€395.16**
2015	2019	(€14,586 x 5) **€72,930**	2015 **€197.58**

[12] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA – JZM.
[13] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – QK.

			2016 - 2019 (€203.14 x 4)= **€812.56**
2020	2021	(€19,646 x 2) **€39,292**	(€203.14 x 2)= **€406.28**
TOTAL		**€259,802**	**€3,449.73**

€259,802 - €3,449.73 = €256,352.27

€256,352.27 - 35% = €166,628.98

€166,628.98 - 20% = €133,303.18 – **€133,000**

Il-Qorti sejra tillikwida d-danni morali fis-somma ta' €1,000 li għandha tinqasam bejn ir-rikorrenti ndaqs bejniethom.

***Decide*:**

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

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi l-intimati Emanuel u Carmel Cassar qed iżommu l-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

(3) Tilqa' in parte t-tieni u t-tielet talba billi tiddikjara illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009 u l-Artiklu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, kisru d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll numru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-perjodu bejn is-sena 1995 u s-sena 2021.

(4) Tilqa' t-talbiet l-oħrajn fis-sens biss illi tiddikjara l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-propjeta` *de quo,* u l-kumpens dovut lilhom u tillikwida l-istess kumpens u danni fis-somma ta' €133,000 bħala danni pekunjarji u €1,000 bħala danni mhux pekunjarji li għandhom jinqasmu bejn ir-rikorrenti (ad eċċezzjoni ta' Ludgarda Mangion) skont il-kwoti mniżżlin fil-prospett ippreżentat mir-rikorrenti a fol 116 tal-proċess, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż a kariġu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA