FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF
IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum, l-Erbgħa, 11 ta' Ottubru, 2023

Kawża Nru. 6

Rik. Nru. 487/2021 ISB

1011 Holdings Limited C96437

vs

Avukat ta' l-Istat

Mary Arpa (KI 1046247M)

Anthony Arpa (KI 468845M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** tas-soċjeta' **1011 Holdings Limited**, intavolat fit-23 ta' Lulju 2021, li permezz tiegħu, talbet lil din il-Qorti sabiex:

[a] Tiddikjara u tiddeciedi li l-Artikoli 3, 4, 9 (a) u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini [illum Kap. 69] u/jew l-applikazzjoni taghhom ghall-kirja msemmija tal-fond 'Mary' drabi oħra magħruf bħala 'Mary House' mingħajr numru estern fi Triq Luiġi Apap ġia St. George's Junction, San Ġiljan jilledu id-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif inghad, u senjatament dawn protetti bl-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikoli 6, 12 u 14 u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

[b] Tiddikjara u tiddeciedi illil-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqa sil valur lokatizzju tal-propjeta in kwistjoni ukoll ai terminu tal-liġi;

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

[d] Tikkundanna lil intimati jew min minnhom, ihallsu kumpens xieraq, li ghandu jigi likwidat minn l-Onorabbli Qorti, ghal vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti u ghall-okkupazzjoni ta' dan il-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti

[e] Taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet, ordnijiet, rimedji u provvedimenti kollha mehtiega sabiex tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti inkluz billi tiddikjara illi l-esponenti mhux obbligati jgeddu l-kirja ta' dan il-fond favur l-intimata;

U dan wara illi ppremettiet:

1. *Illi r-rikorrenti hija propjetarja tal-fond bl-isem 'Mary', drabi oħra magħruf bħala 'Mary House' fi Triq Franzis Zammit gia Luiġi Apap ġia St. George's Junction, San Ġiljan li ġie akkwistat permezz ta' kuntratt t'akkwist fl-atti tan nutar Dr. Robert John Muscat tal-10 ta' Settembru tas sena 2020 ħawn anness u mmarkat bħala* ***Dokument A****;*

2. *Illi dan il-fond u propjetatjiet oħra nxtraw mis-socjeta' rikorrenti min għand l-intimata, kif ukoll Teriża Borg, Julian sive Juliano Zammit, Bernarda sive Bernardette Busuttil, Nicholas Zammit, Carmelo Zammit, Antonia Frendo, Rita Calleja, Helen Zammit, Paul Bonello, Joseph Bonello, Mary Catania, Salvina sive Sylvia Vella, Emanuel Bonello, Julian sive Juliano Bonello,*

Victor Bonello, Helen Żarb, Rita Gauchi, Dolores sive Doreen Debono, George Bonello, Ignazio sive Nick Bonello, Anthony Bonello, Julian Bonello, John Bonello, Carmelo Bonello, Maria Perrett, Anthony Bonello, Josephine Walker, Helen Bonello, Salavtore Bonello, Therese sive Tessie Petralia, Helen Bonello, Mario Bonello, Carmelo Bonello, Antoinette Vella, Raymond Bonello, Monica Borg, William Bonello, Leone Mifsud, Malcolm Bonello, Francis Bonello u Anna Bonello u dan kif jirriżulta aħjar mill -istess kuntratt t'akkwist mmarkat bħala 'Dokument A'.

3. *I**lli l-imsemmi fond ilu mikri ghal ghexieren ta' snin u cioe min qabel is-sena 1995 lil intimata liema kera titħallas kull sena bil-quddiem;***

4. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat u dan skont certifikat hawn Anness u mmarkata bhala* **Dokument B;**

5. *Illi kif fuq inghad l-kera li l-intimata Mary Arpa qed tħallas il-kera miżera fl-ammont ta' € 209 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak li qed jigi hekk imhallas;*

6. *Illi ai termini tal-att numru X tal-2009 mil- ewwel ta' Jannar 2010 il kera kienet għoliet għal €185 fis sena u baqgħet togħla hekk kull tliett snin ai termini tar-rata tal-inflazzjoni u b'hekk ir rikorrenti illum għand ail-kera ta' €209 fis-sena.*

7. *Illi din il-kirja hija illum regolata bid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Bini [Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69]*

8. *Illi l-fond in kwistjoni jinsab fil-qalba ta' San Ġiljan u ghalhekk ghandu potenzjal bil-ligijiet u r-regolamenti tal-izvillup tal-llum;*

9. *Illi minhabba li din l-kirja hija soggetta ghar-restrizzjonijiet stipulati fl-Ordinanza msemmija, l-esponenti tinsab mcahda mid-dritt li tircievi Kumpens adegwat minghand l-intimata ghat-tgawdija ta' hwejjiga u sakemm tibqa fis-sehh l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ma tistax tirrealizza l-qligh li ordinarjament qed jaghmlu sidien ohra f'cirkostanzi identici, li krew il-fond taghhom wara l-1 ta' Gunju 1995 u dan minghajr ebda gustifikazzjoni legittima u bi ksur tal-principju ta' proporzjonalita';*

10. *Illi kif ingħad iktar l fuq l-intimata Mary Arpa qed tħallas kera a tenur tal-liġi li jammonta għal €209 fis sena meta il valur*

lokatizzju tal-fond fis suq huwa ferm aktar min dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal- Kap 69 tal- Liġijiet ta' Malta li ġew emendati ftiti bl-att X tal-2009;

11. *Illi ai termini tal-istess liġi bl-emedni li saru bl-att numru X tal-2009 ir-rata tal-kera għanda tiżdied biss kull tliett snin b'mod proporzjonali għal mod li biħ ikun jiżdied l-indici tal-inflazzjoni u għalhekk l-awment li jmiss huwa fl-1 ta' Jannar 2022 liema awment huwa ferm baxx fejn is-suq;*

12. *Illi l-protezzjoni mogħtija lil nkwilina Mary Arpa bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet Malta u tal-att X tal-2009 ma humiex ġusti u ma jikkrjawz bilanċ ta' propozjonalita bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm għola min dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huwa bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u tal-artiklu 6 tal-Konvenzjoni;*

13. *Illi l-ammont ferm baxx ta' kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilita' tat-tehid lura tal-propjeta' [u dan biss f'kaz li l-intimati jiksru xi obbligu taht l-Artikolu 9(a) tal-istess Ordinanza] zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccesssv fuq l-esponenti;*

14. *Illi aghar minn hekk, dawn ir-restrizzjonijiet estensivi ma humiex limitiati biz-zmien u jisghtu jghaddu anke wara l-mewt tal-intimata f'kaz li dixxendenti taghhom jissodisfaw r-rekweziti tal-Artikoli 1531 F u 1531 G tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

15. *Illi l-applikazzjoni ta' dawn ir-restrizzjonijiet kollha kontra l-esponenti a favur l-intimata Mary Arpa jimponu piz eccessiv, minghajr ebda bilanċ legittimu. Illi l-esponenti l-anqas ma ghandu rimdeju effettiv ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa impedit milli jzid l-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq illum;*

16. *Illi ghalhekk fic-cirkostanzi kollha ta' dan il-kaz, ir-restrizzjonijiet kollha imposti kontra l-esponenti u ghal vantagg uniku tal-intimata huma ghal kollox spoporzjonati, u jitfghu l-piz kollu fuq l-esponenti. Illi di piu l-intimata ilha ghal għexieren ta' snin aġevolata fit-tgawdija ta' dan il-fond f'kirja ferm inqas li jġib is-suq;*

17. *Illi ghalhekk l-applikazzjoni ta' dawn ir-restrizzjonijiet stipulati fil-Ligi ghal fond bl-isem 'Mary' drabi oħra magħruf bħala 'Mary*

House' mingħajr numru estern fi Triq Luiġi Apap ġia St. George's Junction, San Ġiljan jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha, smiegh xieraq, rimedju effettiv u protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-Artikolu 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Artikoli 6, 13 u 14, u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

Rat id-dokument esebit mar-Rikors promotur (fol 5 sa fol 24);

Rat id-digriet tagħha tat-28 ta' Lulju 2021 li permezz tiegħu il-kawża ġiet appuntata għat-30 ta' Settembru 2021 fil-11:30 a.m.

Rat ir-**Risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fit-23 ta' Awwissu 2021 (fol 27) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, is-soċjeta` rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Di piu`, is-soċjeta` rikorrenti trid iġġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**);*

2. *Illi s-soċjeta` rikorrenti ma tistax titlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore llum il-ġurnata, u li għalhekk dak li minnu qed tilmenta l-kumpannija rikorrenti irid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-**Att XXIV tal-2021**;*

3. *Illi mgħadud ma' dan, għandu jingħad illi qabel wieħed jistitwixi proċeduri bħal dawk odjerni, wieħed għandu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv llum il-ġurnata jeżisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-**Att XXIV tal-2021**;*

4. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu, l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tas-soċjeta` rikorrenti u għandaqstant it-talbiet tagħha għandhom jiġu miċħuda;*

5. *Illi s-soċjeta` rikorrenti akkwistat il-fond mertu ta' din l-azzjoni permezz ta' kuntratt t'akkwist fl-atti tan-nutar Dr Robert John Muscat tal-10 ta' Settembru, 2020. Illi kif jingħad iswed fuq l-abjad f'dan il-kuntratt (DOK A – anness mar-rikors promotur), "<u>il-kumpratur jiddikjara illi huwa jaf li</u> il-flats numru wieħed u tlieta (1,3) Saint Patrick's Flats, kif ukoll <u>il-fondi</u> "John", "<u>Mary" sive "Mary House"</u>, u 'Joey' (li jintuża bħala każin) <u>huma mikrija lil terzi b'kirjiet ta' qabel is-sena elf, disa' mija ħamsa u disgħin (1995) u għalhekk dawn il-proprjetajiet mhux qed jiġu trasferiti bil-pussess battal.</u>" Għalhekk ma tistax tiġi issa s-soċjeta` rikorrenti u tilmenta li qed issoffri ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha, meta kienet hi stess li konsapevolment akkwistat dan il-fond milqut b'inkwilinat;*

6. *Illi jkompli jingħad illi permezz tal-azzjoni odjerna, is-soċjeta` rikorrenti qed tagħmel tentattiv sabiex tistgħana doppjament, ġjaladarba hija reċentement akkwistat (10 ta' Settembru, 2020) il-fond mertu tal-kawża bi prezz vantaġġjuż b'konsegwenza tal-liġijiet li qiegħda timpunja hi stess, u fl-istess nifs fetħet din l-azzjoni kostituzzjonali sabiex titlob kumpens għall-allegat ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha. Illi sabiex wieħed ikollu lok għal kumpens, irid juri li tassew kien hemm jew hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu. Illi reċentement, fis-sentenza fl-ismijiet* ***Alexander Caruana et vs Doris Zarb et****, deċiża fit-28 t'April, 2021, il-Qorti Kostituzzjonali fil-komputazzjoni tagħha għall-għoti ta'*

*kumpens ikkunsidrat "il-fatt illi l-atturi ġa ħadu l-benefiċċju li xtraw il-fond bi prezz vantaġġjuż b'konsegwenza tal-liġijiet li qegħdin jimpunjaw". Illi meta wieħed jikkunsidra li, i) is-soċjeta` rikorrenti saret sid il-proprjeta` de quo agitur reċentement fl-10 ta' Settembru tal-2020; ii) ħallset prezz vantaġġjuż għall-proprjeta` proprju minħabba l-liġijiet li qed timpunja hi stess permezz ta' din l-azzjoni; u iii) il-fatt li fl-ewwel (1) ta' Ġunju, 2021 (ftit xhur wara li ġie akkwistat il-fond), ġew introdotti l-emendi bl-**Att XXIV tal-2021**, b'liema emendi wieħed jista' jitlob reviżjoni fil-kera; wieħed raġjonevolment jista' jikkonkludi li ma hemm l-ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-soċjeta` rikorrenti;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak imsemmi hawn fuq, hija skorretta s-soċjeta` rikorrenti fil-parti tar-rikors tagħha fejn tipprova tkompli tiġġustifika l-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha billi tagħmel referenza għar-restrizzjonijiet tal-**artikoli 1531F** u **1531G tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. Dan għaliex proprju dawn l-artikoli ġew imħassra bl-**Att XXIV tal-2021**;*

8. *Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** mhuwiex applikabbli għaliex il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares 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 magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi 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)...";*

9. *Illi f'kull każ, l-invokazzjoni tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa għal kollox improbonibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta`. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta` bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero` dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** is-soċjeta` rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni, oltre għall-fatt li kienet hi stess li akkwistat din il-proprjeta` b'inkwilinat. Jiġi b'hekk li l-ilment tas-soċjeta` rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u konsegwentmenet għandu jiġi mwarrab;*

10. *Illi safejn l-ilment tal-kumpannija rikorrenti jinsab dirett kontra l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-**Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja** 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 Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjeta' 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 żġur mhux il-każ;*

11. *illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-**Kap. 16** f`dak li jirrigwarda ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tas-sidien oriġinali tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja. Is-soċjeta` rikorrenti akkwistat din il-proprjeta` biss reċentement, u bl-emendi introdotti reċentement fejn wieħed jista' jitlob għal reviżjoni fil-kera ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, speċjalment meta l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol** ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;*

12. *Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

13. *Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' **Amato Gauci vs Malta** rrikonixxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri 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";*

14. *Illi jekk il-kumpannija rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-**artikoli tal-Kap. 69** jew tal-**Att X tal-2009** jew saħansitra bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;*

15. *Illi proprju fir-rigward tal-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 bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-**Att X tal-2009** dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni mal-partijiet kollha konċernati;*

16. *Illi magħdud ma' dan, u ta' importanza kbira, jiġi eċċepit li permezz tal-emendi riċenti tal-2021 (bl-**Att XXIV tal-2021**) ġie introdott l-**artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Issa <u>s-soċjeta` rikorrenti ma tistax tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax tgħola b'mod proporzjonat</u>. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, il-kumpannija rikorrenti tista' titlob lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jiżboqx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fuq is-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku – bħal ma wara kollox huwa fil-każ*

odjern. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess ***artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta****, sid bħas-soċjeta` rikorrenti tista' saħansitra titlob li tieħu lura l-post u ma ġġeddidx il-kirja, jekk turu li l-inkwilini ma ħaqqhox protezzjoni mill-Istat;*

17. *Illi konsegwentement, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-* ***Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta****, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi sabiex issib ksur* ***tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea*** *wara d-dħul fis-seħħ tal-****Att XXIV tal-2021****, għaliex is-soċjeta` rikorrenti llum għandha speranza li tikseb kemm pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Għall-istess raġunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-****Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-****Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta****;*

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

xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal- ***artikolu 14 tal-Konvenzjoni****;*

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

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

21. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u għal dak li għandu x'jaqsam mal-****artikolu 12 tal-Konvenzjoni Ewropea*** *msemmi mis-soċjeta` rikorrenti fl-ewwel talba tagħha, jingħad li dan l-artikolu ma għandu l-ebda siwi għall-każ odjern ġjaladarba dan jitkellem dwar id-dritt li l-irġiel u n-nisa ta' eta` ta' żwieġ għandhom id-dritt li jiżżewġu u li jkollhom familja. Billi l-ilment*

tas-soċjeta` rikorrenti mhuwiex marbut mad-dritt taż-żwieġ, dan l-ilment għandu jiġi skartat ukoll;

22. *Illi dwar l-ilment mibni fuq l-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni** u l-**artikolu 39 tal-Kostituzzjoni**, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-procedural fairness ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-ligi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tas-soċjeta` rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;*

23. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjeta` 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 minnha;*

24. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Rat ir-Risposta tal-intimati **Anthony Arpa** u **Mary Arpa** intavolata fis-7 ta' Settembru 2021 (fol 36) li permezz tagħha eċċepixxew:

1. *Illi preliminarjament, l-esponenti qeghdin biss jiprevalixxu ruhhom minn dispozizzjonijiet legislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta` Malta qua cittadini privati u b`hekk ma jistghux ikunu misjuba li kisru drittijiet ta` terzi u di piu` jekk is-socjeta rikorrenti soffriet xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali, din ma tista` tkun qatt akkollata fil-konfront tal-esponenti u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.*

2. *Illi wkoll in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit u b'referenza ghal 14-il premessa, jinghad li s-socjeta rikorrenti ma tistax tilmenta fuq l-artikoli 1531F u 1531G tal-Kap 16 stante li dawn iz-zewg artikolu gew aboliti permezz ta' l-Att XXIV tat-2021 u qabel il-prezentata tar-rikors odjern.*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghall-premess jinghad li r-rikorrenti ma tistax tippretendu li tidhol fiz-zarbun tas-sidien precedenti billi tistqarr li d-drittijiet taghha gew vjolati bl-emendi fil-Ligi. Is-socjeta r-rikorrenti ma kellha ebda` konnessioni mal-fond in kwistjoni qabel ma akkwistat il-fond mertu ta' din il-kawza fis-sena 2020, u konsegwentement ma kellha ebda interess guridiku qabel l-istess dati u kwalunkwe dritt ta` azzjoni li hija msejsa fuq kunsiderazzjonijiet li min-natura taghhom stess kienu applikabbli biss qabel id-dati tal-akkwist ma jispettax lis-socjeta rikorrenti. Ghalhekk, l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali taghha jista` jigi kkunsidrat biss mid-data meta s-socjeta rikorrenti saret s-sid tal-fond mertu ta`dan il-kaz u mhux qabel.*

4. *Illi lanqas ma jistghu jifhmu kif is-socjeta rikorrenti qieghda tilmenta li "ir-restrizzjonijiet kollha impost kontra l-esponenti u ghal vantagg unika tal-intimata huma ghal kollox sproporzjonati, u jitfghu l-piz kollu fuq l-esponenti. Illi du piu l-intimata ilha ghal ghexrien ta' snin agevolata fit-tgawdija ta' da nil-fond f'kirja ferm inqas li jgib is-suq" stante li l-istess rikorrenti semai ilu jigi pregudikkat sena biss u jekk xejn huwa kien jaf bis-sitwazzjoni. Semai, jekk xejn, l-akkwist ghamlitu is-socjeta rikorrenti li akkwistat il-fond b'ammont mizeru minhabba li l-istess fond kien inkwilinat!!*

5. *Illi s-socjeta rikorrent tilmenta li bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 ksur tal-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni kif ukoll tal-artikoli 6, 12 [presubbilment 13] u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea:*

- *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli stante illi l-kirja de quo hija mħarsa bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li hija Liġi protetta bl-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, stante illi kienet ġia eżistenti qabel it-3 ta' Marzu, 1962;*

- *Ma hemm ebda applikabilita ta' l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni, stante li l-artikolu 39 jipprovdi biex tiġi żgurata l-protezzjoni tal-liġi f'każ ta' persuna akkużata b'reat kriminali u x'salvagwardji għandhom japplikaw sabiex din tingħata smigħ xieraq fi żmien raġonevoli u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea jitkellem dwar l-istess jedd.*

- *Illi għal dak li jirrigwarda l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan ukoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġiba diskriminatorja allegata mis-socjeta rikorrent ma ġietx impoġġija taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni;*

- *Illi fir-rigward tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottomettu illi dak li qed tilmenta minnu s-socjeta rikorrenit ma jiffigura imkien filparametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit minn dan l-artikolu;*

- *Illi l-ilment dwar allegat ksur ta' l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni huwa manifestament infondat u fieragh stante li bl-intavolar ta'*

dawn il-proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali r-rikorrent stess qed jirrikonoxxi li s-sistema Maltija tipprovdi għal rimedju domestiku li huwa effettiv.

6. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tas-socjeta rikorrent, dikjarazzjoni ta' ksur u kumpens punittiv huwa suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mis-socjeta rikorrenti inkluz żgumbrati mill-fond de quo.*

7. *Illi l-esponenti ma ghandhom jigu pregudikati finanzjarjament billi huma ma kissru ebda Ligi izda semplicement avallaw ruhhom minn Ligi li ghadha fis-sehh. In oltre, l-esponenti ma ghandhomx mezzi sufficjenti sabiex isibu akkomodazzjoni alternattiva xierqa, u li ilhom ighixu fil-fond mertu tal-kawza tul il-hajja matrimonjali taghhom;*

8. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi*

Rat illi fl-udjenza tat-30 ta' Settembru 2021, id-difensur tas-soċjeta' rikorrenti talbet in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jistabilixxi l-valur lokatizzju tal-fond *de quo* mis-sena 1995 sal-ġurnata tal-preżentata tar-rikors promotur b'intervalli ta' ħames snin.

Rat illi d-difensuri tal-intimati irrilevaw illi s-soċjeta' rikorrenti akkwistat il-fond *de quo* f'Settembru tas-sena 2020 u kwindi kwalsiasi valur għandu jingħata minn dak inhar 'il quddiem u jekk il-Qorti ser takkorda t-talba kif magħmula mir-rikorrenti, huma m'għandhomx jeħlu l-ispejjeż tal-Perit Tekniku.

Rat ukoll illi d-difensur tal-Avukat tal-Istat talab li jiġi stabbilit ukoll il-valur tal-propjeta` fid-data tal-akkwist da parti tas-soċjeta' rikorrenti, inkluż l-istat li kien fih u l-fatt illi l-fond kien soġġett għal-lokazzjoni.

Rat ukoll id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tat-30 ta' Settembru 2021 (fol 41) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u innominat lill-**Perit Mario Cassar** sabiex jistma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għal perjodu bejn

l-1995 sal-preżetata tar-rikors odjern, f'intervalli ta' ħames snin, kif ukoll l-valur tal-propjeta` fis-sena 2020 .

Rat illi fl-udjenza tal-24 ta' Novembru 2021, is-soċjeta' rikorrenti ppreżentat nota (fol 48) b'affidavit ta' **Noel Vassallo** (fol 49 sa fol 50).

Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Mario Cassar**, maħluf fit-2 ta' Frar 2022 (fol 51 et seq).

Rat illi fl-udjenza tad-9 ta' Frar 2022, xehed l-intimat **Anthony Arpa** prodott mis-soċjeta' rikorrenti u ppreżenta kopja tal-ktieb tal-kera (Dok AA1, fol 67 sa fol 79). Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tas-soċjeta' rikorrenti li m'għandiex aktar provi x'tipproduċi.

Rat in-nota tal-intimati **Anthony Arpa** u **Mary Arpa** intavolata fid-9 ta' Marzu 2022 (fol 80) li permezz tagħha ppreżentaw affidavit tagħhom (fol 81 sa fol 82).

Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat intavolata fl-20 t'April 2022 (fol 84) li permezz tagħha ippreżentat lista ta' domandi in eskussjoni għall-Perit Tekniku Mario Cassar (fol 85).

Rat ukoll ir-risposti għad-domandi in eskussjoni maghmula mill-Avukat tal-Istat intavolati mill-Perit Tekniku Mario Cassar fil-31 ta' Mejju 2022 (fol 88 sa fol 91).

Rat illi fl-udjenza tad-19 ta' Ottubru 2022 in vista tad-dikjarazzjonijiet tal-partijiet, il-Qorti ddikjarat il-provi tal-partijiet kollha magħluqin.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tal-partijiet.

Rat illi fl-udjenza tal-5 ta' Mejju 2023, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet il-kawża setgħet titħalla għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi Noel Vassallo in rappreżentanza tas-soċjeta' rikorrenti **1011 Holdings Limited,** fl-affidavit tiegħu jispjega l-provenjenza tat-titolu u jirreferi għad-dokument ppreżentat mis-soċjeta' rikorrenti rigward il-propjeta mertu ta' din il-vertenza u ċioe` il-fond bl-isem **'Mary' drabi oħra magħruf bħala 'Mary House', fi Triq Francis Zammit, ġja Triq Luigi Apap, ġja St. George's Junction, San Ġiljan** li ġiet akkwistata mis-soċjeta' rikorrenti permezz ta' kuntratt t'akkwist fl-atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat datat l-10 ta' Settembru 2020.

Illi għalhekk mill-provi mhux kkontestati jirriżulta li s-soċjeta' rikorrenti hija l-proprjetarja` unika tal-fond bl-isem 'Mary' fi Triq Francis Zammit, San Ġiljan.

Fl-affidavit tiegħu, **Noel Vassallo**, jispjega li l-fond mhux dekontrallat, kif jirriżulta mid-dokument anness, u jinsab mikri lil Mary u Anthony Arpa, liema kirja tmur lura għal qabel l-1995 u li s-soċjeta' rikorrenti rċeviet mingħand l-intimati Arpa s-somma ta' mitejn u disgħa Ewro (€209) bħala kera tal-fond in kwistjoni, liema kera ġiet irrifjutata u rritornata lura lil konjuġi Arpa.

Isostni li l-ammont ta' kera huwa wieħed miżeru meta jitqies il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq. Jikkontendi li bil-promulgazzjoni tal-liġi tal-*fair rent* u bl-emendi legali sussegwenti, l-leġislatur naqas milli jikrea bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u d-drittijiet tal-inkwilin u huwa għalhekk illi s-soċjeta' rikorrenti kellha tirrikorri għal din il-proċedura.

Il-Qorti tinnota li mar-rikors promotur, ġie anness il-kuntratt t'akkwist fuq imsemmi minn fejn jirriżulta li s-soċjeta' rikorrenti akkwistat total ta' sitt propjetajiet adjaċenti għal xulxin għall-prezz globali ta' sitt mija u ħamsin elf Ewro (€650,000). Tinnota wkoll li fil-paġna numru għaxra (10) tal-istess kuntratt (fol 14) fil-paragrafu immarkat bin-numru tlieta (3) jingħad is-segwenti:

> *"3. Il-Kumpratur jiddikjara illi huwa jaf li il-flats numru wieħed u tlieta (1,3) Saint Patrick's Flats, kif ukoll il-fondi 'John',* ***'Mary' sive 'Mary House'****, u 'Joey' (li jintuża bħala każin)* ***huma mikrija lil terzi b'kirjiet ta' qabel is-sena elf, disa' mija ħamsa u disgħin (1995) u għalhekk dawn il-propjetajiet mhux qed jiġu trasferiti bil-pussess battal****."*

Fix-xhieda tiegħu, l-intimat **Anthony Arpa** jgħid li hu joqgħod 'Mary House' fi Triq Francis Zammit, f'San Ġiljan, liema post hu mikri lilu. Jispjega li parti żgħira mill-post kienet tappartjeni lill-familja tal-mara tiegħu u qatt ma kellu problemi bil-ħlas tal-kera li dejjem ġiet aċċettata sakemm il-fond ġie akkwistat mis-soċjeta' rikorrenti li rrifjutat l-kera. Jgħid li l-ewwel kera li ħallas kienet fis-sena 1983.

Mistoqsi in kontro-eżami kemm ilha tiġi rrifjutata l-kera u x'għamel dwar dan, jgħid li kemm ilha li akkwistat il-fond is-soċjeta' rikorrenti kien dovut pagament wieħed biss tal-kera, liema pagament ġie rifjutat u għalhekk ġie depożitat il-Qorti. Mistoqsi jekk saritlux kawża oħra mis-soċjeta' rikorrenti jgħid li ma hemm l-ebda proċeduri oħra fil-konfront tiegħu u jispjega li s-soċjeta' rikorrenti xtrat il-blokka sħiħa u mhux il-propjeta' tiegħu biss.

Il-Qorti rat ukoll li l-intimat **Anthony Arpa** ppreżenta kopja tal-kotba tal-kera relattivi li jkopru s-snin mill-1983 sa April tas-sena 2021, kif ukoll kopja taċ-Ċedola ta' Depożitu intavolata fis-7 t'April 2021 għall-perjodu ta' kera sa April tas-sena 2022.

Fl-affidavit tiegħu, l-intimat **Anthony Arpa** jispjega li huma jgħixu fil-fond bin-numru 15, Mary House, Triq Francis Zammit, San Ġiljan li kienet propjeta' ta' omm l-intimata Mary Arpa u ħutha li kienu preċedentament wirtuh mingħand missier omm l-intimata. Jispjega li għalhekk omm Mary Arpa kellha s-sehem ta' wieħed minn ħdax (1/11) tal-propjeta` li wara li mietet intiret minn Mary Arpa flimkien mad-disa' ħutha.

Jispjega li l-kirja dejjem tħallset lil Karmenu Bonello bħala prokuratur ta' missieru Julian Bonello li kien inkarigat mill-familja jiġbor il-kera u sussegwentament bdiet tinġabar minn Helen Bonello. Jgħid li qatt ma kellhom problemi la fil-ħlas tal-kera u lanqas problemi oħra. Jispjega li l-kera oriġinali kienet fl-ammont ta' sitta u tletin Lira Maltin (Lm36) fis-sena li imbagħad fis-sena 2010 għoliet għal mija u ħamsa u tmenin Ewro fis-sena (€185) u baqgħet togħla kull tliet (3) snin u b'hekk l-aħħar kirja fl-2021 kienet tammonta għas-somma ta' mitejn u disa' Ewro u disgħin ċenteżmu (€209.90).

Jgħid li l-fond inbiegħ lis-soċjeta' rikorrenti f'Settembru tas-sena 2020, flimkien ma ħames propjetajiet oħra li lkoll qegħdin ħdejn u fuq l-istess fond għall-prezz redikolu ta' sitt mija u ħamsin elf Ewro (€650,000).

Jikkontendi li minkejja li s-soċjeta' rikorrenti kienet taf li l-post huwa inkwilinat u l-kirja ilha għaddejja minn qabel is-sena 1995, hija għażlet li ma taċċettax il-kera tas-sena 2021 tant li din ġiet depożitata l-Qorti permezz ta' Ċedola.

Jispjega li huma kienu ħadu l-fond fis-sena 1982 u daħlu jgħixu fih fis-sena 1983 peress li kien hemm il-bżonn li jittranġa. Jispjega li hu u martu għadhom jgħixu f'dan il-post u m'għandhom l-ebda post ieħor fejn jgħixu. Jgħid li hu penzjonant u il-penzjoni tiegħu hija l-unika introjtu li għandhom.

Jikkontendi li la darba huma dejjem mxew skont il-liġi u barra minn hekk ma jistgħux jinstabu ħatja ta' vjolazzjoni ta' dritt kostituzzjonali li huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jwieġeb għaliha. Jikkontendi li s-soċjeta' rikorrenti ma soffriet ebda danni peress li akkwistat il-fond fis-sena 2020.

Jgħid li huma ma jistgħu qatt jinżammu responsabbli ta' kwalunkwe vjolazzjoni u jekk kemm -il darba t-talbiet jiġu milqugħa dawn ser ikunu bi vjolazzjoni tad-dritt tagħhom. Jgħid ukoll li m'għandhomx jiġu kkundannati ebda spejjeż.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Mario Cassar,** b'rapport maħluf fit-2 ta' Frar 2022 (fol 51 et seq), irrelata li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn u għaxar Ewro (€210,000).

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tiegħu, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1995 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-

valur tal-proprjeta' fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

1995 sa 1999	€1,827 fis-sena	€9,135 ta' ħames snin
2000 sa 2004	€2,388 fis-sena	€11,940 ta' ħames snin
2005 sa 2009	€3,121 fis-sena	€15,605 ta' ħames snin
2010 sa 2014	€4,079 fis-sena	€20,395 ta' ħames snin
2015 sa 2019	€5,331 fis-sena	€26,655 ta' ħames snin
2020	€6,967 fis-sena	€6,967 ta' sena
2021	€7,350 fis-sena	€7,350 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' disgħin elf, sitt mija u disgħa u tmenin Ewro (€90,689) mis-sena 1995 sas-sena 2021, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

In vista, tat-talba tal-Avukat tal-Istat, il-Qorti tinnota li l-valur tal-fond fuq is-suq liberu fis-sena 2020 skont l-istess rapport (ara fol 57) kien ta' mija u disgħa u disgħin elf u tnejn u ħamsin Ewro (€199,052).

Fit-tweġibiet tiegħu għad-domandi in eskussjoni, jgħid li l-metodu li utilizza sabiex wasal għall-valuri kien il-metodu komparattiv. Jispjega li fil-valutazzjoni tiegħu għamel użu mill-*Property Price Index* tal-Bank Ċentrali ta' Malta. Mistoqsi jekk rax kuntratti ta' bini simili fl-akkwati jew kkonsultax *estate agents* jgħid li ma kellux aċċess għal kuntratti u ma għamilx kuntatt ma' *estate agents* iżda għandu esperjenza diretta kemm jinkrew dawn it-tip ta' propjetajiet. Mistoqsi dwar il-parti tal-inkarigu fejn kellu jagħti stima tal-propjeta skont il-valur tas-suq fis-sena 2000 jgħid li dan huwa inkluż f'Dok MEX1 (fol 57).

Mistoqsi dwar jekk kirja sfurzata twaqqax il-valur tal-propjeta u jekk jaqbilx li l-valur ta' sitt mija u ħamsin elf Ewro (€650,000) għal sitt (6) propjetajiet jirriflettix il-fatt li dawn il-propjetajiet huma milquta bil-piż ta' kirja sfurzata, jgħid li din it-tip t'analiżi ma tiffurmax parti mill-inkarigu tiegħu.

Mistoqsi kemm ivarja l-valur tal-propjeta` fuq is-suq miftuħ kieku kellu jieħu in konsiderazzjoni l-kirja sfurzata jgħid li ma kkunsidrax xenarju ipotetiku.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit Tekniku minnha mqabbda u sejra tagħmel tagħha il-konklużjonijiet tiegħu kif magħmula fir-rapport tiegħu.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**sottomissjonijiet** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Is-soċjeta' **rikorrenti** minn naħa tagħha u fir-rigward tal-eċċezzjoni mressqa mill-Avukat tal-Istat rigward il-prova li l-kirja *de quo* hija waħda protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tgħid li huwa ċar mix-xhieda ta' Anthony Arpa li *si tratta* ta' kirja protetta u dana stante li l-kirja bdiet qabel l-1995 u konsegwentament l-eċċezzjoni għandha tiġi respinta.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-intimati Arpa li mhumiex il-leġittimi kontradittturi tissottometti li l-parteċipazzjoni tal-intimati bħala inkwilini hija waħda neċessarja u meħtieġa għall-integritá tal-ġudizzju. Issostni b'referenza għall-ġurisprudenza diversa[1] li l-parteċipazzjoni tal-intimati Arpa, għandha titqies li hija parteċipazzjoni neċessarja stante li bħala inkwilini għandhom interess fil-kawża u għalhekk l-eċċezzjoni għandha tiġi miċħuda.

Fil-mertu, is-soċjeta' rikorrenti tikkontendi li l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll il-Liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll l-artikolu 39 u 49 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6, 13 u 14 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta tgħid li dan qiegħed jiġi leż stante li d-disposizzjoni tal-liġi tagħti dritt għal tiġdid awtomatiku ta' kirja indefinittivament u b'hekk tikkostitwixxi kirja sfurzata li jammonta għal deprivazzjoni ta' possediment u l-ammont ta' kirja stabbilita bl-Att X tal-2009 ċertament li ma jistax jitqies bħala kumpens xieraq jew li ngħata lis-sidien rimedju xieraq.

Dwar il-leżjoni tad-drittijiet sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, tissottometti li kemm il-ġurisprudenza nostrana u kemm dik tal-Qorti Ewropea hija konsolidata u hemm qbil li l-liġijiet li jikkontrollaw il-kera u r-restrizzjonijiet li għandu s-sid sabiex jittermina dak il-kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-propjeta tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Fir-rigward tad-drittijiet sanċiti bl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea tissottometti li dawn ġew leżi minħabba n-nuqqas ta'

[1] **Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torregiani vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013, **Joseph Baldacchino vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-10 ta' Mejju 2022, **Paul Cremona vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' April 2022, **Grace Grech vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-17 ta' Ġunju 2022, **Victor Camilleri et vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Ġunju 2022, **Christopher Agius vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-12 ta' April 2022

rimedju effettiv li s-soċjeta' rikorrenti ma kellhiex fil-konfront tal-leżjoni affaċjata minnha.

Fir-rigward tad-drittijiet sanċiti bl-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Kovenzjoni Ewropea tissottometti li dawn ġew leżi stante li fil-każ tal-kirjiet li saru fil jew wara l-1 ta' Ġunju 1995, s-sidien tal-propjetajiet mikrija ma ġarbux u m'għandhomx iġarrbu dan il-piż sproporzjonat u għalhekk tirriżulta diskriminazzjoni[2].

Tissottometti li l-fatt li hi akkwistat il-propjeta` *de quo* fl-2020 ma jfissirx li d-drittijiet tagħha ma ġewx u mhux qed jiġu miksura. In sostenn ta' dan tagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet **Alexander Caruana et vs Doris Zarb et** deċiża fl-4 ta' Novembru 2020 u d-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

Issostni li bħala konsegwenza tal-fatt illi l-Istat kiser u qed jikser id-drittijiet fundametali tagħha, l-Istat għandu jagħti rimedju effettiv li jikkonsisti f'kumpens u danni u dana stante li hu l-obbligu tal-Istat li jara li d-drittijiet taċ-ċittadini qegħdin jiġu mħarsa[3].

Tgħid li fl-għotja tal-kumpens, din il-Qorti għandha tikkunsidra ż-żmien mill-1995 u ċioe mill-bdil tal-liġi u tikkontendi li meta saret sid tal-fond hija daħlet fiż-żarbun tas-sidien preċedenti[4]. Issostni li bħal mal-werrieta huma intitolati għall-kumpens, dan għandu b'analoġija japplika wkoll meta t-trasferiment tal-propjeta ikun *inter vivos*.

Issostni li minbarra l-kumpens u d-danni, din il-Qorti għandha tagħti r-rimedju aħħari u tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini Arpa. In sostenn ta' dan jirreferu għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Portanier vs Malta** deċiża fis-27 ta' Awwissu 2019 u **Marshall and Others vs Malta** deċiża fil-11 ta' Frar 2020. Fin-nuqqas ta' dan, issostni li l-Qorti għandha tordna illi l-intimati Arpa m'għandhomx jibqgħu jistrieħu u jibbenefikaw mid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u jagħmlu referenza għal diversi deċiżjonijiet fejn il-Qrati nostrani għamlu dan[5].

Finalment, jissottomettu illi huwa l-istat li għandu jbagħti l-ispejjeż ta' din il-kawża.

---

[2] Tirreferi għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** diġa kwotata

[3] Ara **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012, **Vincent Rizzo et vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-25 ta' Jannar 2021, **Esther Tabone vs Avukat tal-istat et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-26 ta' April 2022**,** **Concetta Grech vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Marzu 2022, **Marco Bugelli et vs L-Avukat tal-Istat** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-15 ta' Lulju 2022.

[4] Ara **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021, **Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, **Nutar Pierre Attard vs Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022, **Av Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022, **Radmilli vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fit-13 ta' Jannar 2022.

[5] Fosthom **Marco Bugelli et vs Avukat Ġenerali** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid-9 ta' Mejju 2022 u **Francis Scerri et vs Anthony Deguara et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Settembru 2019

Ikkunsidrat ulterjorment:

Minn naħa tagħhom l-intimati **Anthony u Mary Arpa** isostnu li mhumiex il-leġittimi kuntradditturi fil-kawża odjerna u dana stante li b'referenza għal ġurisprudenza notrana[6] isostnu li d-drittijiet fundamentali tal-bniedem jorbtu biss lill-Istat u għaldaqstant sabiex jiġu salvagwardjati d-drittijiet tal-atturi m'għandux ikun ta' dannu għall-intimati Arpa u dan partikolarment in vista tal-fatt li hija dejjem imxiet mal-liġi.

Isostnu li kwalunkwe kumpens dovut lis-soċjeta' rikorrenti għandu jkun mid-data meta s-soċjeta' rikorrenti akkwistat l-propjeta'[7]. Isostnu illi l-fond *de quo* inxtara bil-prezz ta' madwar sittin elf Ewro (€60,000) u ċioe` ferm inqas mill-valur indikat mill-Perit Tekniku. Oltre` minn hekk, kienet ben konsapevoli li l-fond kien soġġett għall-kirja antika u kien propju għalhekk li ġie akkwistat bi prezz tant baxx. Isostnu għalhekk li s-soċjeta' rikorrenti ma tistax tilmenta minn leżjoni meta effettivament kienet hija stess li għamlet gwadan finanzjarju.

Fir-rigward ta' vjolazzjoni tad-drittijiet sanċiti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta isostnu li dan ma japplikax fil-każ odjern stante li s-soċjeta' rikorrenti xorta għadha sid tal-propjeta u għalhekk ma tistax tgħid li tteħditilha[8].

Fir-rigward ta' vjolazzjoni tad-drittijiet taħt l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tgħid li l-istat għandu dritt jwettaq liġijiet li jkun xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-ġid skont l-interess ġenerali. B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et** mogħtija fil-11 ta' Mejju 2017 tgħid li l-Qorti f'każijiet ta' din ix-xorta trid tara jekk l-azzjoni tal-istat titfax piż eċċessiv u sproporzjonat fuq ir-rikorrenti. B'hekk issostni li l-Qorti trid tqis is-sitwazzjoni prekarja tal-intimata Hili jekk kemm -il darba t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tagħha tiġi milqugħa. F'dan ir-rigward tagħmel referenza għad-deċiżjonijiet fl-idmijiet **Jesmond Portelli et vs Avukat Ġenerali** deċiża fil-25 ta' Novembru 2016 u **Gerald Camilleri et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2019.

Issostni li l-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 ipprovda rimedju ordinjarju għar-rikorrenti u għalhekk b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat u l-Avukat tal-Istat** deċiża fil-5 ta' April 2022 isostnu li kwalunkwe rimedju għandu jitqies sal-1 ta' Ġunju 2021.

[6] **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015
[7] **Rita Falzon vs Dun Saverin et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022, **Maria Gialanza vs Carmen Mizzi et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-2 ta' Diċembru 2021.
[8] Ara **Philip Amato Gauci vs Avukat Ġenerali** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2006, **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-11 ta' Ottubru 2011.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Minn naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, fir-rigward tat-titolu tar-rikorrenti jgħid li jinsab sodisfatt mill-provi miġjuba li s-soċjeta' rikorrenti hija s-sid tal-fond *de quo* u għalhekk m'huwiex jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni tiegħu.

Isostni li l-lanjanza tal-kumpanija rikorrenti m'għandhiex testendi għall-perjodu qabel ma hija akkwistat il-fond in kwistjoni. Jissottometti b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Maria Gialanze vs Carmen Mizzi et** deċiża fit-22 ta' Ġunju 2022[9] li f'każ ta' akkwist *inter vivos* lanjant m'għandux jedd jillanja dwar perjodu qabel ma huwa jkun akkwista l-fond in kwistjoni.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni isostni li dan huwa inapplikabbli fil-każ odjern stante li kemm il-Kap 16 u kemm il-Kap 69 kienu diġa fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, jgħid li jekk kemm -il darba dina l-Qorti jidhrilha illi l-kirja hija waħda ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jgħid li m'għandux jinsab ksur. In sosten ta' dan isostni li t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll fuq l-ammont tal-kera jistgħu jikkostitwixxu forma ta' inteferenza fl-użu tal-propjet fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu u għalhekk irid jiġi eżaminat jekk tali kontroll hux ġustifikat taħt il-Konvenzjoni Ewropea. B'referenza għal **Hutten-Czapska v. Il-Polonja** isostni li interfernza mill-istat hija permessibli jekk kemm il-darba:

1. Il-miżura meħuda mill-istat tkun saret taħt qafas legali
2. L-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu
3. Li l-miżura żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Isostni li l-ewwel element jinsab pjenament sodisfatt u dana stante li huwa rikonoxxut li l-Istat jista jinterferixxi għal skopijiet favur l-inkwilini. Fir-rigward tat-tieni element jgħid li ġie bosta drabi mtenni kemm mill-qrati lokali u kemm mill-organi tal-Kunsill tal-Ewropea li l-Istat huwa fil-liberta li jekk ikun meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta għall-interess ġenerali u huwa ben akkolt il-kontrol tal-propjeta fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali huwa permessibbli u ma jirriżultax mill-atti tal-kawza li l-intimata Hili ma jistħoqqilhiexx din il-protezzjoni mogħtija lilhom mil-liġi. Fir-rigward tat-tielet rekwiżit isostni li r-rikorrenti ma wrewx li ġarrbu xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-liġijiet tal-kera.

Dwar it-talba tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid li la darba s-sidien kollha li għandhom propjeta

[9] Kif ukoll **James Charles vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) deċiża fit-30 ta' Settembru 2022

f'Malta u Għawdex soġġetta għal kirja magħmula qabel is-sena 1995 huma milquta bl-istess mod bil-liġi, allura wieħed ma jistax jitkellem dwar ebda għamla ta' diskriminazzjoni.

Dwar it-talba tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-drittijiet tal-Bniedem isostni li dak li qed jilmentaw dwaru r-rikorrenti jmur lil hinn mill-protezzjoni mogħtija taħt il-jedd ta' smigħ xieraq u għalhekk m'għandu jinsab ebda ksur.

Dwar it-talba tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid li dan huwa manifestament infodat jekk mhux ukoll intempestiv u dana stante li din il-Qorti għandha s-setgħa li tagħti rimedju effettiv jekk kemm -il darba jinsab ksur ta' xi wieħed mill-jeddijiet fundamentali.

Jissottometti li l-Qorti għandha tikkunsidra l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li joffri rimedju għal-lanjanza tar-rikorrenti, li a bażi tiegħu din il-Qorti għandha tiċħad kompletament it-talbiet rikorrenti. Isostni li llum il-Qrati għarfu li permezz tal-artikolu 4A tal-Kap 69, il-leġislatur irnexxielu jilħaq dak il-bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini u dana stante li l-Kap 69 ma baqax jagħmilha impossibbli li s-sid jieħu lura l-pussess ta' ġidu.

Dwar il-kumpens pekunjarju, jibda biex jinsisti li dan mhux dovut stante li ma seħħet ebda vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti. Iżda jekk kemm -il darba din il-Qorti ssib vjolazzjoni din għandha tkun biss fil-perjodu bejn l-10 ta' Settembru 2020, meta s-soċjeta' rikorrenti akkwistat l-propjeta sal-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Oltre minn hekk, il-kumpens għandu jkun baxx stante li s-soċjeta' rikorrenti akkwistat riċentament, għandha *return on investment* qawwi u l-emendi tal-2021 eliminaw l-isproporzjon eċċessiv li kienu qed iġorru s-sidien tal-kirjiet protetti. Isostni li għandhom jittieħdu in kunsidrazzjoni fatturi oħra partikolarment b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021. B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Mary sive Joseph Duca v Reno Farrugia et** isostni li m'għandux jingħata kumpens non-pekunjarju stante l-akkwist riċentissimu tal-propjeta mis-soċjeta' rikorrenti.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti il-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżami u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari imqajma mill-intimati fir-risposti tagħhom:

<u>Eċċezzjonijiet dwar it-titolu tar-rikorrenti</u>

L-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa li r-Rikorrenti għandhom jipprovaw t-titolu tagħhom fuq il-fond *de quo.*

Il-Qorti tinnota li fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat iddikjara li hu sodisfatt mit-titolu tas-soċjeta' rikorrenti u għalhekk irtira l-istess eċċezzjoni

Għalhekk il-Qorti mhux ser tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-istess eċċezzjoni.

<u>Eċċezzjonijiet dwar il-prova tal-kirja bejn ir-rikorrenti u l-intimata Scorfna</u>

L-intimati Avukat tal-Istat fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa wkoll li s-soċjeta' rikorrenti kellha ġġib prova li l-allegat ftehim tal-kirja dwar il-fond de quo, huwa filfatt regolat bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tosserva li x-xhieda tal-intimat Anthony Arpa ma tħalli l-ebda dubju f'moħħ il-Qorti li l-fond *de quo* ilu soġġett għal din il-kirja għall-għexieren tas-snin, u ċioe ferm qabel ma' r-rikorrenti akkwistaw l-istess propjeta. Oltre minn hekk, ġew ippreżentati estratti minn kotba ta' kera li jmorru ferm aktar lura mill-1995.

Għaldaqstant, il-Qorti hija sodisfatta dwar l-fatt li l-ftehim ta' kirja tal-fond de quo bejn is-soċjeta' rikorrenti u l-intimati Arpa jmur lura għal qabel l-1995 u għalhekk din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

<u>Eċċezzjoni li l-intimati Arpa li mhumiex il-leġittimi kontradditturi</u>

Skont l-<u>ewwel eċċezzjoni tal-intimati Arpa,</u> ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk huma jsostnu li mhumiex il-leġittimi kontradditturi għat-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[10]:

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li*

[10] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.

U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –

• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u

• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. <u>Dan hu fl-interess tagħha</u>."

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Arpa.**

<u>Eċċezzjoni dwar in-nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju stante l-Att XXIV tal-2021</u>

Fit-tieni u t-tielet eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn l-emendi fil-Kap 69 li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, tali ilment huwa intempestiv stante li r-rikorrenti għadhom ma eżawrixxewx ir-rimedju mogħti lilhom permezz tal-artikolu 4A tal-Kap 69.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tosserva l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li:

"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 t'April 201314 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) talKostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għarrimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[11] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."[12]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun

---

[11] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005

[12] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994

sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[13]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[14]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[15].

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern is-soċjeta' rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel Hl jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[16]:

"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u talartikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"

Jiġi sottolineat li l-lanjanzi tas-soċjeta' rikorrenti jirrigwardaw l-applikazzjoni per se tal-liġijiet in eżami fil-konfront tagħhom u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom. B'hekk il-Qorti teħtieġ tindaga jekk l-artikolu 4A tal-Kap 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021 jipprovdix tali rimedju.

Il-Qorti f'dan ir-rigward tagħmel referenza għad-deċiżjoni tagħha, diversament preseduta, fl-ismijiet **Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat u l-Avukat tal-Istat** deċiża nhar il-5 ta' April 2022, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-

[13] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995
[14] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[15] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000
[16] Rik 40/10

Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4 A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie umbagħad sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:

"Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et ċitata supra).

Din il-Qorti tosserva wkoll l-insenjament tagħha, diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Mary sive Joseph Duca et vs Reno Farrugia et**, deċiża fit-3 ta' Frar 2023 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

*63. Mhux l-istess iżda jista jingħad wara li daħal fis-seħħ l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, b'riħet l-**Att XXIV tal-2021**. Ibda biex, din il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li Jirregola l-Kera b'ħarsien ta' regoli oġġettivi, li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi;*

64. Dejjem skont dan l-artikolu tal-liġi, b'seħħ mill-1 ta' Ġunju, 2021, sid il-kera jista' jressaq rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera togħla għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha miexja l-kawża quddiemu;

65. Barra minn hekk, sid il-kera jista' wkoll, wara li jgħaddu sitt snin, jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jerġa' jirrevedi l-valur tal-kera, f'każ li huwa ma jilħaqx ftehim mal-kerrej b'kemm għandha togħla l-kera;

66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovdi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza ***Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat*** *deċiża fis-26 ta' Ottubru, 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-****artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huwa konformi mal-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem «jaf iżomm bilanċ ġust» minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*

*67. Terġa' u tgħid hawnhekk, wieħed ma jridx iwarrab minn quddiem għajnejh, li kif ġie mtenni għadd ta' drabi mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, l-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara* ***James and Others v. Ir-Renju Unit*** *tal-21 ta' Frar, 1986 u* ***The Holy Monasteries v. Il-Greċja*** *tad-9 ta' Diċembru, 1994);*

68. Dan reġa' ġie mtenni dan l-aħħar, dejjem mill-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem, fis-sentenza ***Anthony Aquilina v. Malta*** *deċiża fid-9 ta' Ġunju, 2020 fejn intqal hekk:*

> *«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;»*

69. Hekk ukoll, fis-sentenza ta' ***Cauchi v. Malta*** *deċiża fil-25 ta' Marzu, 2021, ingħad illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles mhuwiex bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali;*

70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibbiltà li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt

illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin (ara ***Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo Azzopardi et u Maria Carmela Buħaġiar et v. Avukat tal-Istat et****, it-tnejn li huma deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022, li għalkemm kienu dwar l-****artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *jgħoddu wkoll għall-****artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *li huwa miktub b'mod li jixxiebaħ ħafna);*

*71. Il-problema tal-liġi ġdida però, li ġiet imdaħħla bl-****Att XXIV tal-2021****, hi li din ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li huma jkunu rċevew għaż-żmien kollu ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 (ara* ***Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru, 2022);*

*72. Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tiddisponi mill-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-****Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom tal-proprjetà, kif imħares taħt l-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, iżda dan biss bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;*

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma' dan l-insenjament tal-Qorti ħlief li tagħmlu tagħha.

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra <u>tilqa limitatament it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat</u> u kwindi sejra tikkunsidra it-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti limititament sal-31 ta' Mejju 2021.

<u>Eċċezzjoni dwar minn meta beda l-interess ġuridiku tas-soċjeta' rikorrenti</u>

Fit-tielet eċċezzjoni tagħhom l-intimati Arpa jeċċepixxu li s-soċjeta' rikorrenti ma tistax tippretendi li tidħol fiż-żarbun tas-sidien preċedenti billi tistqarr li d-drittijiet tagħha ġew vjolati qabel ma hi kellha konnessjoni mal-fond in kwistjoni u ċioe qabel ma akkwistat il-fond *de quo* fis-sena 2020.

Il-Qorti f'dan ir-rigward tqis l-insenjament fid-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Maria Gialanze vs Carmen Mizzi et** deċiża fit-22 ta' Ġunju 2022, fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

Dan mhuwiex każ fejn Erika Gialanze` saret il-proprjeta` tal-fond in kwistjoni bħala l-eredi universali ta' Maria Gialanze` u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali ta' ommha. F'dan il-każ il-proprjeta` in kwistjoni għaddiet f'idejn Erika Gialanze` permezz ta' trasferiment inter vivos b'titolu ta' donazzjoni, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li Erika Gialanze` mhijiex intitolata għal rimedju

> *għaż-żmien meta s-sid tal-proprjeta` kienet Maria Gialanze`.* ***Ksur ta' drittijiet fondamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet parikolari, u ma jistax jiġi trasferit inter vivos.*** *Lanqas ma huwa l-każ fejn hemm raġuni valida biex Erika Gialanze` tingħata rimedju għaż-żmien meta Maria Gialanze` kienet is-sid tal-proprjeta` għaliex dawn il-proċeduri kienu diga inbdew meta saret id-donazzjoni. Ġaladarba ma tirriżulta l-ebda raġuni valida fil-liġi għalfejn il-proċeduri ma komplithomx Maria Gialanze` stess, senjatament billi la ġiet nieqsa u lanqas ma tilfet il-kapaċita li tamministra ħwejjiġha u tittutela d-drittijiet tagħha, m'hemmx raġuni valida għalfejn għandu jitqies possibbli li Erika Gialanze` tikseb rimedju għaż-żmien meta kienet Maria Gialanze` s-sid tal-proprjeta` in kwistjoni.*

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, għalkemm il-fatti speċi huma differenti, għax f'dan il-każ is-soċjeta' rikkorenti akkwistat b'titolu ta' xiri u mhux b'donazzjoni, il-Qorti xorta tqis li l-prinċipju bażiku hu li l-*istatus* ta' vittma f'dawn il-każijiet huwa wieħed li jista jgħaddi b'wirt u mhux b'att *inter vivos* fejn il-partijiet huma kolsapevoli li hemm kirja eżistenti u qed jaċċettaw li jakkwistaw il-propjeta minkejja dik il-kirja. Isegwi għalhekk li din il-Qorti ma tistax tqis li l-leżjoni fil-konfront tas-soċjeta' rikorrenti seħħet qabel l-10 ta' Settembru 2020 meta hija akkwistat il-propjeta.

Għalhekk ser tkun qed tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-intimati Arpa u kwindi sejra tikkunsidra it-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti limititament mill-10 ta' Settembru 2020.

<u>Eċċezzjoni dwar l-*onus* tal-leżjoni tad-dritt fundamentali</u>

Fir-raba`, ħames u sitt eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat qed jiġi eċċeppit li t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors promotur huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu skont id-dokumentazzjoni preżentati mis-soċjeta' rikorrenti, hija akkwistat l-propjeta` fl-2020 permezz ta' kuntratt t'akkwist u għalhekk is-soċjeta' rikorrenti kienet ben konxja tal-protezzjoni li jagħti l-provvedimenti tal-Kapitolu 69 u tal-Att X tal-2009.

Il-Qorti tinnota dak li ingħad fil-każ **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et**[17] fil-kuntest ta' prinċipji simili ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta-

> *Huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-kuntratt ta' enfitewsi tal-1981 kienu prevedibbli meta sar il-kuntratt billi kienu ġà daħlu fis-seħħ lemendi li saru fil-Kap. 158 bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, u l-kummenti tal-ewwel qorti dwar in-nuqqas ta' prevedibilità ma humiex għal kollox korretti. Madankollu dan ma jwassalx għall-*

[17] deċiża fil-11 ta' Lulju 2016

konsegwenzi li jrid l-Avukat Ġenerali billi l-motivazzjoni tal-ewwel qorti ma kinitx imsejsa biss fuq in-nuqqas ta' prevedibilità iżda wkoll fuq in-nuqqas ta' għażla min-naħa tal-attriċi u l-awturi tagħha. Li kieku l-attriċi u l-awturi tagħha tassew kienu ħielsa jidħlux jew le fil-kuntratt tal-1981, u għażlu li xorta jidħlu fih għalkemm kienu jafu bid-drittijiet li kellu l-utilista meta jagħlaq iċ-ċens, l-Avukat Ġenerali kien ikollu raġun igħid illi l-attriċi ma tistax issa tilmenta bi ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha. Fil-każ tal-lum iżda, kif osservat l-ewwel qorti, l-għażla li kellhom l-attriċi u l-awturi tagħha kienu bejn kirja imposta wara ordni ta' rekwiżizzjoni taħt l-Att dwar id-Djar ["Kap. 125"] u l-kuntratt ta' enfitewsi. Għażlu l-kuntratt ta' enfitewsi għax dan, għalkemm jolqot ħażin id-drittijiet tagħhom, ma jolqotx ħażin daqs kirja taħt il-Kap. 125. L-għażla għalhekk ma tistax titqies waħda ħielsa u l-attriċi ma tistax titqies li, għax kienet taf bil-konsegwenzi taħt il-Kap. 158, daħlet min jeddha għal dawk il-konsegwenzi b'mod li irrinunzjat għall-protezzjoni li jagħtuha l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali.

Il-każ **David Pullicino et vs Avukat Ġenerali et**[18] kompla hekk:

Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-emendi li saru fil-Kap. 158 bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu maghrufa meta gie ffirmat il-ftehim imsemmi mill-awturi tar-rikorrenti fin 1992 izda ma jidhirx li huma kellhom ghazla libera. Li tali sitwazzjoni ta' nuqqas ta' ghazla kienet tezisti f`Malta sa zmien recenti gie kkonfermat f`diversi sentenza ta`dawn il-Qrati u anke tal-Qorti Ewropeja. L-ghazla ghalhekk ma tistax titqies bhala wahda hielsa u l-awturi tar-rikorrenti ma jistghux jitqiesu li, ghax kienu jafu bil-konsegwenzi taht il-Kap. 158, dahlu minn jeddhom ghal dawk il-konsegwenzi b'mod li rrinunzjaw ghall-protezzjoni li jaghtuhom l-ligijiet li jharsu d-drittijiet fondamentali.

Il-Qorti kompliet hekk fil-każ **Thomas Cauchi et v. Avukat Ġenerali et**[19]:

Għalkemm il-fond tal-atturi ma kienx rekwiżizzjonat meta tawh b'ċens, proprjetajiet oħra tagħhom fl-istess triq kienu rekwiżizzjonati u għalhekk it-tehdida ta' rekwiżizzjoni ta' dan il-fond ukoll kienet waħda mhux biss reali imma wkoll imminenti. Bħal fil-każ ta' Rose Borg, ir-raġuni ewlenija jekk mhux ukoll waħdanija għala l-atturi daħlu f'kuntratt ta' enfitewsi kienet sabiex jeħilsu l-proprjetà tagħhom mill-probabilità qawwija aktar milli mill-possibilità li dik il-proprjeta tintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni bħal ma diġà kienu ntlaqtu proprjetajiet oħra tagħhom fl-istess triq.

---

[18] deċiża fit-30 ta' Mejju 2018

[19] deċiża fit-2 ta' Marzu 2018

12. Għal din ir-raġuni ma jistax jingħad illi l-atturi kellhom għażla ħielsa meta daħlu fil-kuntratt ta' enfitewsi fit-3 ta' Frar 1983 mal-awtur tal-konvenuta Borg, u ma jistgħux jitqiesu li aċċettaw minn jeddhom il-konsegwenzi li l-kuntratt ġab miegħu, fosthom il-konverżjoni tal-enfitewsi f'kiri, iż-żjieda kontrollata fil-kera u t-tiġdid obbligatorju tal-kiri."

Għalkemm illum il-ġurnata, jista' jingħad li hemm ġurisprudenza stabbilita dwar l-prinċipju ta' *pacta sunt servanda* fejn jidħlu kuntratti ta' kirja u/jew ċens taħt il-Kap 69 u 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe li s-sidien ma kellhomx, fiż-żmien li kkonċedew il-kirjiet in kwistjoni, għażla li kienet verament ħielsa, din il-Qorti jeħtieġ li tqis il-fattispeċi partikolari tal-każ odjern, fejn kuntrarjament għall-każijiet minnha ċitati, r-rikorrenti ma kinux dawk is-sidien li kkonċedew kirja għexieren ta' snin ilu meta kien hemm it-theddida tar-rekwiżizzjoni u lanqas ma huma l-werrieta ta' dawk is-sidien, kif sikwit ikun il-każ f'dawn il-każijiet.

Il-Qorti llum għandha quddiemha każ fejn is-sidien kienu konsapevoli li l-fond in kwistjoni kien soġġett għall-kirja ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u tant u hu hekk li saħansitra tirriżulta mill-kuntratt t'akkwist innifsu. Jirriżulta wkoll li s-soċjeta' rikorrenti m'akkwistatx biss il-propjeta` *de quo* iżda permezz tal-istess att akkwistat sitt (6) propjetajiet li lkoll jinsabu adjaċenti jew sottoposti jew sovraposti għal xulxin.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tinnota estensivament, dak li qalet din il-Qorti, diversament preseduta, fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Danel Co. Ltd. (C 31182) vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża fil-31 ta' Jannar 2023.

16. Minn jallega li d-drittijiet fundamentali tiegħu ġew leżi jeħtieġ qabel xejn li jipprova li seħħet tali leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu. Tali dikjarazzjoni tidher li tirrapreżenta l-ovvju; pero' mhux hekk.

17. Tul dawn l-aħħar snin l-operazzjonijiet tal-liġijiet li kienu jirregolaw il-kirjiet ta' qabel l-1995 u li kienu in vigore sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 ġew ripetutament dikjarati li jiksru d-dritt fundamentali tas-sidien liema dritt huwa protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

18. Ciononostante, jeħtieġ li kull każ jiġi eżaminat esklussivament fuq il-fatti specie partikolari tiegħu irrispettivament minn kemm sentenzi sabu t-tħaddim tal-liġijiet tal-kera pre-Att XXIV-2021 leżivi tal-jeddijiet fundamentali.

19. *Mill-provi mressqa jirriżulta illi fl-4 ta' Marzu, 2012, is-soċjeta' rikorrenti xtrat il-fond għall-prezz ta' tletin elf ewro (€30,000) proprju peress li kien okkupat mill-inkwilini Mizzi b'kera baxx ħafna, kera protetta bil-liġijiet hawn attakkati.*

20. *Fil-kors ta' dawn il-proċeduri s-soċjeta rikorrenti talbet li ssir il-prova dwar kemm jiswa l-fond. Fuq talba tagħha l-Qorti innominat perit tekniku.*

21. *Skond ir-relazzjoni teknika tal-Perit Ġudizzjarju David Pace il-fond għandu valur attwali fis-suq miftuħ ta' tlett mija u ħmistax-il elf ewro (€315,000).*

22. *Id-differenza bejn il-prezz li l-fond inxtara mis-soċjeta' rikorrenti fis-sena 2016 u l-valur tal-fond fis-sena 2021 skond il-perizja mitluba mis-soċjeta' rikorrenti hija astronomika, aktar minn għaxar darbiet aktar mill-prezz mixtri appena ħames snin qabel.*

23. ***Huwa minnu li r-relazzjoni saret fis-sena 2021, pero' huwa daqstant ieħor minnu illi fond li fis-sena 2016 inxtara għall-prezz ta' €30,000 u jiġi stmat li fis-sena 2021 jiswa €315,000 hu prova ċara illi s-soċjeta' rikorrenti akkwistat fond bi prezz relattivament irriżorju proprju minħabba li kien soġġett għall-kirja protetta**.*

24. *Fi kliem l-istess direttur tas-soċjeta' rikorrenti, Mario Difesa li xehed fis-seduta tat-12 ta' April, 2022, huwa xtara bi prezz daqstant baxx għaliex il-venditur kellu bżonn il-flus. Jekk verament dan huwa minnu il-vittima ma hiex is-soċjeta' rikorrenti iżda l-venditur li kien kostrett ibiegħ bi prezz daqstant żvantaġġjuż għalih u fl-istess ħin bi prezz daqstant vantaġġjuż għas-soċjeta' rikorrenti proprju minħabba li l-fond kien mikri b'kirja protetta.*

25. *Fuq domandi in kontro-eżami Mario Difesa ma aċċettax li huwa xtara bi prezz daqstant baxx peress li l-fond kien mikri. Pero' l-provi mressqa mill-istess soċjeta' rikorrenti juru mod ieħor.*

26. *Mario Difesa għan-nom tas-soċjeta' rikorrenti kien jaf illi dan il-fond kien mikri tant li hekk ġie dikjarat fil-kuntratt tal-akkwist.*

*27. Japplika perfettament għall-każ in eżami dak li ddikjarat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **D. Peak Limited vs. Avukat tal-Istat et.** mogħtija fil-25 ta' Jannar, 2023 b'fatti specie simili għalkemm ġew attakkati t-tħaddim ta' liġijiet differenti:*

> *15. Minn dak li xehed il-perit tekniku jirriżulta x'negozju tajjeb għamlet l-attriċi meta xtrat tliet immobbli għall-prezz ta' €785,000, u dan ċertament grazzi għall-fatt li l-fond hu soġġett għall-kirja protetta taħt il-Kap. 158. F'dan ir-rigward huma rilevanti s-sentenzi li tat din il-Qorti fil-kawżi **Alexander Caruana v. Doris Zarb et** fit-28 ta' April, 2021 u **Gerald Camilleri v. Avukat Ġenerali et** tas-6 ta' Ottubru, 2020. Dan apparti li fiż-żmien l-akkwist l-attriċi kienet taf li t-terran u l-mezzanin kienu okkupati minn terzi b'kirja protetta. Madankollu ovvjament daħlet għan-negozju minħabba li l-prezz kien tajjeb. Hu evidenti li l-attriċi tispekula fil-bini, u li kieku dan ma kienx negozju vantaġġjuż l-attriċi ma kinitx tikkonkludih.*

28. Meta tqis illi fis-sena 2016 is-soċjeta' rikorrenti xtrat fond li jiswa aktar minn €300,000 bi prezz ta' €30,000, li appena sitt snin wara qed irendilha kera ta' erbat elef u ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena il-Qorti ma tqisx illi s-soċjeta' rikorrenti ġarbet ksur tal-jedd konvenzjonali tagħha kif tallega.

29. Għall-kuntrarju, aktar milli vittima ta' leżjoni ta' dritt fundamentali l-Qorti aktar tqis illi s-soċjeta' rikorrenti għamlet profitt esaġeratament sostanzjali f'temp ta' ftit snin proprju minħabba l-liġi tal-kera kif kienet in vigore sal-31 ta' Mejju, 2021.

30. Is-soċjeta' rikorrenti ma kenitx kostretta tixtri dan il-Fond. Fi kliem id-direttur tagħha Mario Difesa, is-soċjeta' rikorrenti xtrat il-fond bħala investiment għaliex fi kliemu "Jiena nhobb ninvesti fil-proprjeta'". Għalkemm ma hemm xejn ħażin li wieħed jinvesti fil-proprjeta'; pero' mhux konsentit lil min jixtri bi prezz daqstant baxx u li appena sitt snin wara jibda jrendilu kera ekwivalenti għal ħmistax fil-mija (15%) tal-investiment, jippretendi li huwa wkoll vittima ta' leżjoni ta' dritt fundamentali. Tista' s-soċjeta' rikorrenti tivvanta li kellha suċċess f'investiment a skapitu ta' sid preċedenti li wisq probabli kien vittima ta' leżjoni tad-dritt konvenzjonali tiegħu, pero' ma tistax fl-istess nifs tilmenta minn xi ksur ta' jedd fundamentali.

31. L-ispekulazzjoni vantaġġjuża li għamlet is-soċjeta' rikorrenti minħabba l-liġijiet restrittivi tal-kera viġenti sal-31 ta' Mejju 2021 iġibu fix-xejn il-pretensjoni tagħha li hija vittima ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha.

32. Hija għalhekk fondata t-tieni eċċezzjon tal-Avukat tal-Istat illi dak li minnu qed tilmenta s-soċjeta' rikorrenti ma hux xejn għajr riżultat ta' għażla ħielsa li għamlet sabiex akkwistat proprjeta' immobiljari bi prezz mill-aktar vantaġġju peress li kienet soġġetta għall-kirja protetta.

33. Għalhekk il-Qorti qed tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara illi bil-fatt li s-soċjeta' rikorrenti bi skop ta' spekulazzjoni xtrat fond immobiljari soġġett għal kirja protetta bil-Kap. 69 kif kien viġenti fis-sena 2016 ma saritx instantanjament vittima ta' ksur tad-dritt fundamentali tagħha kif protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Aktar u aktar meta jitqies illi appena sitt snin wara, l-investiment/spekulazzjoni li għamlet fis-sena 2016 beda jrendilha fis-sena 2021 introjtu ta' ħmistax fil-mija (15%) fuq il-kapital investit.

Liema sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali permezz tad-deċiżjoni tagħha tat-12 ta' Lulju 2023, fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> *Li wara dak l-akkwist tiġi l-qorti u tilmenta li għall-perjodu ta' ħames snin kienet qiegħda tirċievi kera baxxa u għandha tirċievi kumpens, mhu xejn għajr abbuż tal-proċess ġudizzjarju.*

U addirittura l-appell gie dikjarat frivolu u vessatorju u kien hemm il-kundanna tad-doppjo spese.

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, ma jirriżultax il-prezz ezatt li s-soċjeta' rikorrenti ħallset biex akkwistat il-propjeta` odjerna. Għalkemm fis-sottomissjonijiet tal-intimati Arpa tissemma l-figura ta' ħamsa u sittin elf Ewro (€65,000), din il-figura ma tirriżulta mill-ebda prova u lanqas mill-kuntratt innifsu. Il-Qorti kienet tippretendi li kien ikun għaqli li xi ħadd mill-intimati jagħmel din il-prova b'mod konkret speċjalment in vista tal-eċċezzjoni mqajjma mill-Avukat tal-Istat. L-unika prezz li jirriżulta mill-provi huwa dak ta' sitt mija u ħamsin elf (€650,000) li ħallset is-soċjeta' rikorrenti għas-sitt (6) propjetajiet f'daqqa. Fin-nuqqas tal-prova, l-Qorti ser tieħu l-agħar ipotesi u ċioe li kull propjeta kienet tal-istess valur u ċioe ta' mija u tmint elef u tliet mija u tlieta u tletin Ewro (€108,333), meta skont ix-xhieda u l-istimi tal-Perit Tekniku kienet tismwa ċirka mija u disgħa u disgħin elf Ewro (€199,000).

Jirriżulta mill-att innifsu li l-propjeta` kienet soġġetta għall-kirja protetta, l-istess kirja li r-rikorrenti llum qed jilmentaw dwarha minħabba ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. B'kalkolu sempliċi jirriżulta li fl-akkwist tagħhom, ir-rikorrenti ħallsu madwar jew inqas minn nofs tal-valur veru ta' dik il-propjeta. Il-Qorti ma tistax ma tinnotax ukoll li l-fattur waħdu li is-sitt (6) propjetajiet huma adjaċenti jew sovraposti jew sottoposti għal xulxin ċertament li jrendi l-investiment fil-propjetajiet ħafna iktar vantaġġjuż u dana stante l-potenzjal ta' żvilipp speċjalment f'lokalita bħal San Ġiljan.

Barra minn hekk f'temp ta' inqas minn sena minn meta sar l-akkwist, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 is-soċjeta' rikorrenti kellha u għad għandha l-possibilita` li tirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex issir reviżjoni tal-kera li tista' tammonta għal tnejn fil-mija (2%) tal-valur fuq is-suq miftuħ, li f'dan il-każ jekk jiġi kkunsidrat il-valur fl-2021 jammonta għal valur lokatizzju ta' erbat elef u mitejn Ewro (€4,200). Dan ifisser li fix-xenarju li verament l-prezz tal-akkwist tal-propjeta *de quo* kien dak ta' ħamsa u sittin elf Ewro (€65,000), is-soċjeta' rikorrenti ser tkun qed tifdi l-prezz li ħallset f'madwar ħmistax -il sena.

Isegwi għalhekk li ż-żmien li matulu s-soċjeta' rikorrenti ma setgħet tagħmel xejn u ma kellha ebda rimedju kontra l-kera baxxa tal-propjeta` *de quo* huwa biss perjodu ta' tmien xhur.

Din il-Qorti tagħmilha ċara li ma tara xejn ħażin fi spekulazzjoni ta' propjeta`. Wara kollox, m'hemm l-ebda dubju f'moħħ il-Qorti li dan kien investiment li fil-futur ser irendi għaliex il-pussess tal-propjeta` b'mod naturali xi darba ħa jgħaddi għandha. Iżda din il-Qorti bl-ebda mod mhi ser tippermetti li l-fattur primarju li rrenda l-investiment tar-rikorrenti dak li hu, ser jintuża sabiex is-socjeta` rikorrenti tiehu kumpens ulterjuri mill-Istat, speċjalment in vista tal-fatt li s-soċjeta' rikorrenti saħansitra qed tippretendi li tieħu kumpens għal perjodu ta' aktar minn għoxrin (20) sena meta ma kellha x'taqsam xejn mal-propjeta`. Kieku l-Qorti tippermetti dan, tkun mhux biss inġustizzja iżda insult u abbuż lejn l-Istat. Din il-Qorti ċertament li mhux ser tkun qed tippermetti dan it-tip ta' abbuż.

Għalhekk, il-Qorti ser tkun qed tilqa' r-raba`, l-ħames u s-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara illi bil-fatt li r-rikorrenti bi skop ta' spekulazzjoni xtraw propjeta` soġġett għal kirja protetta bil-Kap. 69 kif kien viġenti fis-sena 2020 ma saritx instantanjament vittima ta' ksur tad-dritt fundamentali tagħha kif protetti bil-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>L-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u L-Artikolu 6 u l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

L-artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni jaqra hekk:

> *(2) Kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġigħad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jewobbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persunaquddiem qorti jew awtorità oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandujiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli*

L-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea jaqra hekk:

> *"Fid-determinazzjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu jew ta' xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kulħadd huwa intitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi. Is-sentenza għandha tingħata pubblikament iżda l-istampa u l-pubbliku jistgħu jiġu esklużi millproċeduri kollha jew minn parti minnhom fl-interess tal-morali, tal-ordni pubbliku jew tas-sigurtà nazzjonali f'soċjetà demokratika, meta l-interessi tal-minuri jew protezzjoni tal-ħajja privata tal-partijiet hekk teħtieġ, jew safejn ikun rigorożament meħtieġ fil-fehma tal-qorti f'ċirkostanzi speċjali meta l-pubbliċità tista' tippreġudika l-interessi tal-ġustizzja."*

L-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea jaqra hekk:

> *"Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħukontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettivquddiem awtorità nazzjonali għalkemm dak il-ksur ikun sar minnpersuni li jkunu qed jaġixxu f'kariga uffiċjali."*

Il-Qorti hawnhekk sejra tirreferi għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Cauchi vs. Malta**, mogħtija mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu, 2021, fejn ingħad illi:

> *"94. The Court observes that the complaint under Article 6 (access to court) in the present case concerns the impossibility, or in any event the delay, faced by the applicant in enforcing the judgment in her favour due to the introduction of Act No. XXVII of 2018 (which provided that even with a court judgment, it would not be lawful for the owner to proceed to request the eviction of the occupier without first availing him or herself of the new procedure provided by that law). Thus, the inability of the applicant to bring eviction proceedings (which was, at least on paper, meant to be open to her*

in the light of the remedy given by the first-instance constitutional jurisdiction) was the result of legislative State action. It follows that the situation is different from that where the violation complained of resulted from the actions or omissions of the constitutional jurisdictions.

95. Such an interference by the State can and should be challenged before the constitutional jurisdictions (see, for example, mutatis mutandis, Azzopardi and Others v. Malta (dec.) nos. 16467/17 and 24115/17, 12 March, 2019). These latter courts – in finding in favour of the applicant – have the power (i) to declare the law in question null and void, opening the way for enforcement of the judgment in the applicant's favour, and (ii) to award her financial redress for the breach (see, conversely, Kozachek v. Ukraine, no. 29508/04, §23, 7 December, 2006, and Apostol v. Georgia, no. 40765/02, §46, ECHR 2006-XIV). It is true that having to initiate a further set of constitutional proceedings would further delay the enforcement of the applicant's judgment. However, it would then be for the constitutional jurisdictions to award adequate compensation for this further delay, which may of itself amount to a violation."

Il-Qorti hija tal-fehma li ladarba ġie introdott l-Att XXIV tal-2021, m'għadx hemm il-ħtieġa li tippronunzja ruħha dwar il-lanjanza sollevata mis-soċjeta' rikorrenti.

<u>L-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid li:

"It-tgawdija tad-drittijiet jew libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata 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."

U l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni jgħid li:

45.(1) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikoli (4), (5)u (7) ta' dan l-artikolu, ebda liġi ma għandha tagħmel xidisposizzjoni li tkun diskriminatorja sew fiha nnifisha jew fl-effett tagħha.

(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 fihompersuni ta' deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għalinkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni oħrabħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtijaprivileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta'deskrizzjoni oħra bħal dawn

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.[20] Fi kwalunkwe każ il-fattispeċje tal-każ kif esposti mir-rikorrenti ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda waħda mir-raġunijiet ikkontemplati fl-Art. 14 u l-artikolu 45. Barra minn hekk, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (in pari condizione).[21] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid.[22] 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.

Fid-deċiżjoni **Amato Gauci vs. Malta**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet talBniedem illi hija ċċitata mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom iżda ccitat partijiet oħra taghha, 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

---

[20] Ara Abdullażiż, Cabales and Balkandali 28.05.1985 iċċitata **f'Angelo Xuereb v Kummissarju tal-Pulizija** Qorti Kostituzzjonali 17.02.1999

[21] **Av. Dr. Louis Galea v Il-Kummissarju tal-Pulizija** 22.01.1990 Qorti Kostituzzjonali

[22] **Amato Gauci v Malta** 15.12.2012 u s-sentenzi ta' Strasburgu ivi ċċitati

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."

Għaldaqstant l-ilment dwar diskriminazzjoni bi ksur tal-Art. 14 tal-Konvenzjoni u l-Art. 45 tal-Kostituzzjoni ma jistax jintlaqa'.

DECIDE

Għaldaqstant, ghal dawn il-motivi, il-Qorti qed taqta' u tiddeciedi billi tiċħad it-talbiet kollha tas-soċjeta' rikorrenti stante li għar-raġunijiet mogħtija s-soċjeta' rikorrenti ma soffrietx ksur tad-drittijiet fundamentali taghha kif protetti mill-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 6, 13 u 14 mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll.

L-ispejjeż kollha, inkluż tal-intimati Arpa, jitħallsu mis-soċjeta' rikorrenti.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur