FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ġimgħa, 8 ta' Marzu, 2024

Kawża Nru. 5 (Kost.)

Rik. Nru. 34/18JRM

Maria **GRECH**

vs

L-AVUKAT ĠENERALI illum magħruf bħala l-Avukat ta' l-Istat u Maria Vella

Il-Qorti:

Reġgħet rat ir-Rikors imressaq fit-3 ta' April, 2018, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra r-rikorrenti talbet li din il-Qorti: (i) issib li hija ġarrbet u għadha qiegħda ġġarrab ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija bil-kwiet ta' ġidha u li ma ġġarrabx trattament diskriminatorju b'rabta mal-imsemmi jedd, kif imħarsin fl-artikoli 1 tal-Ewwel Protokoll u 14 tal-Konvenzjoni (Ewropea) għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-

Libertajiet Fundamentali (aktar 'il quddiem imsejħa "il-Konvenzjoni") u dan safejn il-liġi tħalli lill-intimata Maria Vella tibqa' żżomm b'kirja l-fond numru wieħed u disgħin (91) (qabel numri 42 u 43) fi Triq Giovanni Barbara fil-Ħamrun, bla kumpens xieraq li jirrifletti l-valur tas-suq u bit-tħaddim ta' liġijiet li ħallew u għadhom iħallu din iż-żamma; (ii) issib li l-intimata Maria Vella ma tistax tibqa' tistrieħ fuq il-ħarsien tal-liġi li tħalli tibqa' tiġġedded b'mod awtomatiku l-imsemmija kirja b'kera stabbilit, billi t-tħaddim ta' dik il-liġi qiegħed iġibilha l-ksur tal-jeddijiet fuq imsemmija; (iii) tordna lill-intimata Maria Vella li titlaq minn taħt idejha l-post imsemmi favuriha, ħieles u battâl minn kull okkupazzjoni u kirja; (iv) tillikwida l-kumpens dovut lilha minħabba l-imsemmija żamma u minħabba l-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha u li tordna lill-intimati, jew lil min minnhom, biex iħallsuha l-kumpens hekk likwidat; u (v) tagħti kull ordni u rimedju ieħor xieraq biex iġġib fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali li minnu hija tilmenta. Talbet ukoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tal-5 ta' April, 2018, li bih ordnat in-notifika lill-intimati u qiegħdet il-kawża għas-smigħ tad-19 ta' April, 2018;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimat Avukat Ġenerali fil-11 ta' April, 2018, li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi ċaħad li b'xi mod ir-rikorrenti ġarrbet ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha. Preliminarjament, laqa' billi qal li, qabel kull ħaġa oħra, ir-rikorrenti trid iġġib prova li tassew hija s-sid tal-fond, u li trid turi liema huma l-artikoli tal-liġi li, fil-fehma tagħha, qed jiksrulha l-jeddijiet tagħha. Fil-mertu, laqa' billi qal li l-attriċi ma ġarrbet l-ebda ksur tal-jedd fundamentali tagħha tat-tgawdija bil-kwiet tal-possedimenti tagħha ladarba kirja fuq ġid tagħha ma tikkostitwix teħid obbligatorju jew forzuż tal-istess ġid, iżda biss kontroll ta' użu li huwa regolat b'liġi maħsuba għal għanijiet soċjali. Iżid jgħid li l-kirja ma kinitx imġiegħla u, kemm hu hekk, l-attriċi nnifisha baqgħet tilqa' l-kera mħallas mill-intimata inkwilina Vella bla ebda problemi sa Novembru tal-2016. Minbarra dan, bis-saħħa tal-bidliet li saru fil-liġi, iż-żidiet tal-kera li l-attriċi għandha l-jedd tirċievi mingħand l-intimata Vella tjiebu u ġew aktar proporzjonali mal-jeddijiet u l-valur tal-post tal-attriċi llum. Jiċħad ukoll li seħħ xi trattament diskriminatorju bi ħsara tal-attriċi kif maħsub fl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, billi l-attriċi ma fissret bl-ebda mod kif twettaq l-allegat trattament diskriminatorju fil-konfornt tagħha;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimata Maria Vella fis-17 ta' April, 2018, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, laqgħet għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalet li: (i) din il-Qorti għandha tagħżel li ma twettaqx is-setgħat tagħha li tisma' u tqis l-ilment tar-rikorrenti għall-finijiet tal-*proviso* tal-artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319[1] tal-Liġijiet ta' Malta, għaliex tgħid li ladarba l-

[1] Digriet tal-15.11.2018 fuq talba tal-intimata għall-korrezzjoni

għan wara din il-kawża min-naħa tar-rikorrenti hu li ġġib it-tneħħija tal-eċċipjenti mill-post mikri, ir-rikorrenti kellha rimedji proċedurali oħra "ordinarji" fil-liġi li bihom setgħet inqdiet qabel ma fetħet dawn il-proċeduri straordinarji. F'dan ir-rigward, tirreferi għal artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili u r-Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test ta' Mezzi)[2]; (ii) ir-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu li għandha fuq il-fond; (iii) ir-rikorrenti trid tiċċara liema huma d-dispożizzjonijiet tal-liġi li qiegħda tilmenta minnhom; u (iv) li hija m'għandha ebda *locus standi* fil-kawża billi l-kawża hija ta' natura kostituzzjonali u għandu jwieġeb għaliha l-Istat. Fil-mertu, laqgħet billi qalet li t-tielet talba attriċi, safejn titlob it-tneħħija tagħha mill-post mertu tal-każ, ma jmisshiex tintlaqa' billi r-rimedju mitlub mill-attriċi "joħloq preġudizzju insormontabbli" għaliha u "jkun rimedju wisq drakonjan f'dawn iċ-ċirkostanzi" billi joħloq żbilanċ mhux proporzjonat bejn il-jeddijiet tagħha u dawk tal-attriċi, minbarra li t-tneħħija ta' inkwilin minn post mikri hija ħaġa li taqtagħha qorti ordinarja u mhix ħaġa li tintalab fi proċedura bħal din ta' lment ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ittemm tgħid li, għall-għanijiet tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-attriċi ma tneħħilhiex il-jedd tagħha fuq il-ġid tagħha – jekk iseħħilha tippruvah – iżda biss il-mod kif tista' tinqeda minnu, u li l-kirja saret għax riedu l-awturi fit-titolu tal-attriċi u meta kienu jafu sewwa x'kienu l-effetti legali ta' kirja bħal dik;

Rat is-sentenza preliminari tagħha tat-13 ta' Mejju, 2021[3], li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra ċaħdet l-ewwel u r-raba' eċċezzjonijiet preliminari mqajmin mill-intimata Maria Vella;

Rat il-provi mressqa mill-partijiet u semgħet ix-xhieda mressqa minnhom;

Rat id-digriet tagħha tas-17 ta' Ġunju, 2021[4], ħatret lill-Perit Arkitett Mary Louise Caruana Galea bħala perit tekniku biex tagħti stima ta' kemm kien seta' jġib kera l-post tal-attriċi mill-1 ta' Jannar, 1992, sa dakinhar li nfetħet il-kawża, li kieku nkera skond ma jitlob is-suq ħieles; u biex tagħti stima ta' kemm kien jiswa l-istess post li kieku ma kienx marbut b'kirja matul l-istess żmien;

Rat ir-rapport imressaq mill-perit tekniku msemmija fid-9 ta' Novembru, 2021[5], u minnha maħluf waqt is-smigħ tal-25 ta' Novembru, 2021;

Rat in-noti maħlufa bix-xhieda tal-perit tekniku mressqa f'eskussjoni mill-attriċi[6] u kif ukoll mill-intimat Avukat tal-Istat[7];

---

[2] A.L. 463/2011 (L.S. 16.11)
[3] Paġġ. 158 – 166 tal-proċess
[4] Paġ. 168 tal-proċess
[5] Paġġ. 177 sa 197 tal-proċess
[6] Paġġ. 220 – 4 tal-proċess
[7] Paġġ. 226 – 7 tal-proċess

Rat id-digriet tagħha tat-12 ta' Mejju, 2022[8], li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi tal-partijiet u tathom il-fakultà li jressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-attriċi waqt is-smigħ tat-30 ta' Ġunju, 2022[9];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-intimata Maria Vella fl-20 ta' Settembru, 2022[10], bi tweġiba għas-sottomissjonijiet tal-attriċi;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat fis-27 ta' Ottubru, 2022[11];

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni ta' lment ta' ksur ta' jedd fundamentali ta' tgawdija ta' possedimenti u kif ukoll tal-jedd li ma ġġarrabx trattament diskriminatorju b'rabta mal-istess possedimenti. Ir-rikorrenti tgħid li qiegħda ġġarrab ksur tal-jedd tagħha li tgawdi bil-kwiet ġidha kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, dwar post li ġie għandha minn qasma ta' wirt mingħand zijitha materna. Il-post huwa llum mikri lill-intimata Vella u kien inkera mill-awtriċi fit-titolu tar-rikorrenti lil missier l-imsemmija intimata. L-attriċi tilmenta li, minħabba l-liġijiet fis-seħħ, la tista' tieħu lura l-fond għall-użu tagħha, u lanqas qiegħda tirċievi mill-użu tiegħu dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm iġib il-fond li kieku jitqiegħed għall-bejgħ fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku l-kera ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali. Tgħid ukoll li hija qiegħda ġġarrab trattament diskriminatorju b'rabta mal-ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija bil-kwiet ta' ħwejjiġha għaliex il-liġi – ukoll kif mibdula – "ma kienet għamlet ebda distinzjoni bejn sidien ta' proprjetajiet b'valur għoli u sidien bi proprjetajiet ta' valur baxx, u meta ġie introdott l-Att X tal-2009 kulħadd ġie mpoġġi fl-istess keffa u telgħet għal €185 fis-sena, kien x'kien il-valur tal-fond";

[8] Paġ. 235 tal-proċess
[9] Paġġ. 263 sa 278 tal-proċess
[10] Paġġ. 280 – 1 tal-proċess
[11] Paġġ. 285 sa 291 tal-proċess

Illi għal din l-azzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat laqa' billi ċaħad li b'xi mod ir-rikorrenti ġarrbet ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha. Preliminarjament, laqa' billi qal li, qabel kull ħaġa oħra, ir-rikorrenti trid iġġib prova li tassew hija s-sid tal-fond, u li trid turi liema huma l-artikoli tal-liġi li, fil-fehma tagħha, qed jiksrulha l-jeddijiet tagħha. Fil-mertu, laqa' billi qal li l-attriċi ma ġarrbet l-ebda ksur tal-jedd fundamentali tagħha tat-tgawdija bil-kwiet tal-possedimenti tagħha ladarba kirja fuq ġid tagħha ma tikkostitwix teħid obbligatorju jew forzuż tal-istess ġid, iżda biss kontroll ta' użu li huwa regolat b'liġi maħsuba għal għanijiet soċjali. Iżid jgħid li l-kirja ma kinitx imġiegħla u, kemm hu hekk, l-attriċi nnifisha baqgħet tilqa' l-kera mħallas mill-intimata inkwilina Vella bla ebda problemi sa Novembru tal-2016. Minbarra dan, bis-saħħa tal-bidliet li saru fil-liġi, iż-żidiet tal-kera li l-attriċi għandha l-jedd tirċievi mingħand l-intimata Vella tjiebu u ġew aktar proporzjonali mal-jeddijiet u l-valur tal-post tal-attriċi llum. Jiċħad ukoll li seħħ xi trattament diskriminatorju bi ħsara tal-attriċi kif maħsub fl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, billi l-attriċi ma fissret bl-ebda mod kif twettaq l-allegat trattament diskriminatorju fil-konfornt tagħha;

Illi, min-naħa tagħha, l-intimata Vella laqgħet għat-talbiet tal-attriċi billi qalet li l-attriċi trid iġġib prova tat-titolu li għandha fuq il-fond, u trid tiċċara liema huma d-dispożizzjonijiet tal-liġi li qiegħda tilmenta minnhom. Fil-mertu, laqgħet billi qalet li t-tielet talba attriċi, safejn titlob it-tneħħija tagħha mill-post mertu tal-każ, ma jmisshiex tintlaqa' billi r-rimedju mitlub mill-attriċi "joħloq preġudizzju insormontabbli" għaliha u "jkun rimedju wisq drakonjan f'dawn iċ-ċirkostanzi" billi joħloq żbilanċ mhux proporzjonat bejn il-jeddijiet tagħha u dawk tal-attriċi, minbarra li t-tneħħija ta' inkwilin minn post mikri hija ħaġa li taqtagħha qorti ordinarja u mhix ħaġa li tintalab fi proċedura bħal din ta' lment ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ittemm tgħid li, għall-għanijiet tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-attriċi ma tneħħilhiex il-jedd tagħha fuq il-ġid tagħha – jekk iseħħilha tippruvah – iżda biss il-mod kif tista' tinqeda minnu, u li l-kirja saret għax riedu l-awturi fit-titolu tal-attriċi u meta kienu jafu sewwa x'kienu l-effetti legali ta' kirja bħal dik;

Illi b'sentenza preliminari tat-13 ta' Mejju, 2021, din il-Qorti ċaħdet żewġ eċċezzjonijiet preliminari mqajma mill-intimata Vella u għażlet li twettaq is-setgħa tagħha li tisma' u tqis l-ilmenti tal-attriċi dwar il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha u dwar jekk l-intimata għandhiex postha f'din il-kawża;

Illi għal dak li jirrigwarda <u>fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u>, jirriżulta li l-attriċi hija s-sid[12] tal-fond numru 91 (ġjà 42 u 43) fi Triq Giovanni Barbara, fil-Ħamrun[13]. Dan il-post kien jagħmel mill-ġid ta' Antonia Attard, iz-zija materna tal-attriċi, u miss lill-attriċi bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku ta' qasma

[12] Dokti. "MG2", "MG11" u "MG12" f'paġġ. 29 sa 43 u 92 sa 116 tal-proċess
[13] Dok. "MG4" f'paġġ. 59 sa 61, u Dok. "MG7" f'paġġ. 66 sa 69 tal-proċess

f'parti ta' ġid immobbli tal-15 ta' Mejju, 1997[14], fl-atti tan-Nutar Joseph Darmanin, li sar bejn l-attriċi u ħutha l-oħrajn li kienu nħatru bħala werrieta universali tal-imsemmija Antonia Attard;

Illi l-fond, sa mill-aħħar tas-snin erbgħin tas-seklu l-ieħor, kien mikri lil missier l-intimata Maria Vella bl-ammont ta' disa' Liri Maltin u sebgħin ċenteżmu (Lm9.70) fis-sena. Wara d-dħul fis-seħħ tal-bidliet fil-liġi tal-kera fl-2009, fuq il-fond beda jitħallas kera fl-ammont ta' mitejn u tlett ewro u tlettax-il ċenteżmu (€203.13) fis-sena[15];

Illi ħareġ ukoll li l-intimata Vella tgħix fil-post bħala r-residenza ordinarja tagħha u ma għandhiex xi ġid ieħor immobbli f'isimha[16]. Hija għandha dħul f'termini ta' salarju ta' sittax-il elf, sitt mija disgħa u sebgħin ewro (€16,679) fis-sena, qabel it-tnaqqis minn dan l-ammont tat-taxxa u l-kontribuzzjoni ta' sigurtà soċjali lill-Awtoritajiet konċernati[17]. L-intimata qalet ukoll[18] li hija twieldet u għaxet dejjem fil-post u, saħansitra wara li żżewġet, baqgħet tgħix fih biex tkun f'qagħda li ddur b'ommha li kienet armla. Għalkemm l-intimata żżewġet fl-1983, iż-żwieġ tagħha kien dikjarat null għall-ħabta tal-2007, għalkemm matul dak iż-żmien kellha żewġ ulied subien li, wieħed minnhom, għadu jgħix magħha fil-post. Wara l-mewt ta' Antonia Attard f'Novembru tal-1992, il-kera tal-post kien jinġabar minn Salvina *sive* Sally Cassar, oħt l-attriċi. Omm l-intimata mietet f'Settembru tal-2016;

Illi l-intimata tgħid ukoll li, xi ġimgħa wara li mietet ommha, l-attriċi qaltilha li ma kinitx se tgħollilha l-kera u lanqas tkeċċiha mill-post, imma xtaqet li jagħmlu kitba bejniethom biex, f'każ li l-intimata jiġrilha xiħaġa, l-attriċi tkun tista' tgħolli l-kera lil binha li kien qiegħed jgħix magħha. L-intimata irrifjutat li tersaq fuq xi kitba u l-attriċi ma aċċettatx offerta li saritilha minn bin l-intimata biex tbiegħlu l-post. Jirriżulta li f'Diċembru, 2016[19], l-attriċi ma baqgħetx taċċetta aktar ħlas ta' kera mingħand l-intimata Vella u l-intimata tgħid li żewġ l-attriċi kien imurilha d-dar biex jagħfasha taċċetta li jgħollulha l-kera. Hija baqgħet iżżomm iebes u tgħid li l-liġi kienet tħarisha f'dan ir-rigward. Minn dakinhar li l-kera ma kienx aċċettat aktar, l-intimata iddepożitatu taħt l-awtorità tal-Qorti;

Illi stima ta' perit imqabbad mill-attriċi u li saret fi Frar tal-2018 turi li l-post jista' jinkera b'disat elef ewro (€9,000) fis-sena, filwaqt li l-prezz stmat li jġib li kieku kellu jinbiegħ bla kirja fuq is-suq ħieles huwa ta' mija u għoxrin

[14] Dok "MG1" f'paġġ. 6 u 22 tal-proċess. Fil-fatt, kien sar att korrettorju fl-20 ta' Marzu, 2018, biex jirranġa n-numri uffiċjali ta' xi wħud mill-immobbli maqsuma fil-kuntratt ta' Mejju 1997, fosthom il-fond mertu ta' dan il-każ. (Dok "MG1a"), f'paġ. 28 tal-proċess
[15] *Ibid*. Ara wkoll Dok. "MG3" f'paġġ. 44 sa 57 tal-proċess
[16] Xhieda tagħha f'paġ. 118 tal-proċess
[17] Paġ. 122 tal-proċess
[18] Affidavit tagħha f'paġġ. 229 – 230 tal-proċess
[19] Dok. "MG6"f'paġġ. 64 u 65 tal-proċess

elf ewro (€120,000)[20]. Matul is-smigħ tal-kawża, il-Qorti ħatret perit biex tagħti stima ta' kemm kien jinkera l-imsemmi post matul iż-żmien bejn l-1992 sa dakinhar li nfetħet il-kawża u kemm iġib fuq is-suq li kieku kellu jinbiegħ ħieles minn kull kirja matul l-istess żmien. Hija sabet li filwaqt li fis-sena li nfetħet il-kawża, il-post mertu tal-każ kien jista' jinkera b'ħamest elef tliet mija u erbgħin euro (€5,340) fis-sena, il-valur tal-istess post li kieku kellu jinbiegħ fuq is-suq ħieles minn kerrej jitla' għal mija u ħamsa u disgħin elf euro (€195,000)[21]. Mill-kostatazzjonijiet li wettqet u minn dak li ħareġ mix-xhieda li hija tat meta tressqet b'xhud fl-eskussjoni, ħareġ li l-post huwa ta' daqs tali li ma jistax iservi għal għanijiet kummerċjali u jinsab f'parti tal-Ħamrun mogħtija għal bini residenzjali[22]

Illi fit-3 ta' April, 2018, infetħet din il-kawża;

Illi għal dak li jirrigwarda l-kunsiderazzjonijiet ta' bixra legali, il-Qorti tibda biex tqis li l-attriċi ssejjes il-każ tagħha fuq ksur ta' jeddijiet tagħha kif imħarsin taħt il-Konvenzjoni u mhux ukoll taħt il-Kostituzzjoni. L-ilment ewlieni tagħha huwa l-ksur tal-jedd tagħha li tgawdi ġidha bla ndħil u, sussidjarjament, li hija ma ġġarrabx trattament diskriminatorju b'rabta mal-imsemmi jedd ta' tgawdija ta' possedimenti;

Illi l-kwestjoni bejn il-partijiet fil-qofol tagħha għandha titqies fil-qafas tal-effetti tal-kirja li oriġinarjament ingħatat minn zit l-attriċi u li baqgħet tiġġedded minn sena għal sena. Jidher li l-kirja saret f'xi żmien qabel l-1950 lil missier l-intimata. F'dik id-dar twieldet l-intimata, trabbiet hemm u għadha toqgħod hemm sal-lum. Ġara, iżda, li wara li mietu l-ġenituri tagħha, il-post baqa' f'idejn l-intimata bħala d-dar tar-residenza ordinarja tagħha;

Illi f'din il-kawża, iż-żewġ intimati qajmu b'**eċċezzjoni ta' xejra preliminari** l-ħtieġa li l-attriċi turi tajjeb biżżejjed li hija għandha titolu għall-post mertu tal-każ;

Illi l-Qorti jidhrilha li l-attriċi sa mill-bidunett tal-kawża ressqet dokumentazzjoni mirquma (u, aktar tard, awtentikata) dwar kif ġie li l-post għadda għandha u liema jeddijiet għandha fuqu. Fis-sewwa, l-ebda waħda mill-partijiet l-oħrajn fil-kawża ma waqqgħet b'xi mod dawk il-provi. Mill-ftit xhieda mressqa, l-ebda ħjiel ma ngħata li l-attriċi m'hijiex sidt il-post. Il-provi dokumentali joħroġ ċar ukoll li l-post għadda għand l-attriċi bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku li l-kontenut tiegħu ma jagħti lok għal ebda ekwivoku;

[20] Dok "MG5", f'paġġ. 62 sa 63 tal-proċess
[21] Paġ. 189 tal-proċess
[22] Ara Rapport f'paġġ. 183 – 5 tal-proċess u t-tweġibiet tagħha f'paġġ. 220 – 2 tal-proċess

Illi din il-Qorti bilkemm għandha għalfejn ittenni li biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika[23] u huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun;

Illi meta wieħed iqis li l-attriċi sejset l-azzjoni tagħha tallum biss fuq ksur tal-jeddijiet kif imħarsa taħt il-Konvenzjoni, aktar u aktar issib li hija seħħilha turi fi grad tajjeb biżżejjed il-jedd u l-interess tagħha fuq il-post mertu tal-każ;

Illi għalhekk, il-Qorti qiegħda tindirizza l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimata Vella billi tgħid li l-attriċi seħħilha turi l-jedd tutelabbli tagħha fuq il-post;

Illi l-intimati qajmu wkoll **eċċezzjoni preliminari** oħra fis-sens li talbu li l-attriċi tgħid liema huma sewwasew dawk l-artikoli tal-liġi li minħabba fihom qiegħda ġġarrab il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha;

Illi għalkemm huwa minnu li fl-att li bih fetħet din il-kawża l-attriċi ma semmietx xi dispożizzjoni partikolari ta' xi liġi, għandu jidher ċar li hija qiegħda tilmenta mill-effetti tat-tħaddim tal-liġi speċjali tal-kera ta' djar ta' abitazzjoni kontrollati, jiġifieri l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid ta' Kera ta' Bini[24] (minn issa 'l hemm imsejħa "l-Ordinanza"). Dan huwa konfermat minn qari tat-tielet premessa tar-rikors promotur meta tgħid li "l-kirja hija waħda protetta mil-liġi li tipperpetwa ruħha b'mod indefinit u hija kontrollata fil-*quantum* tagħha";

Illi l-intimati ma jidhirx li ġarrbu xi preġudizzju minn dan in-nuqqas ta' tismija ta' dispożizzjonijiet speċifiċi ta' liġi. Kemm hu hekk, l-intimat Avukat tal-Istat, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu[25], jistqarr li kien qiegħed jifhem li l-ilment tal-attriċi huwa dwar l-effetti tal-Ordinanza fuq il-mod kif tgawdi l-post jew li terġa' tieħdu lura taħt idejha; filwaqt li l-intimata Vella wkoll issemmi l-artikolu 4A tal-istess Ordinanza fis-sottomissjonijiet tagħha[26];

Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tiċħad kemm it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat u kif ukoll it-tielet eċċezzjoni preliminari tal-intimata Vella;

[23] Kost. **27.3.2015** fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***
[24] Ord. XXI tal-1931 (Kap. 69)
[25] Paġ. 285 tal-proċess
[26] Paġ. 281 tal-proċess

Illi l-Qorti tista' issa tgħaddi biex tqis **l-azzjoni attriċi fil-mertu** flimkien ma**l-eċċezzjonijiet fil-mertu mqajma mill-intimati**. Kif ingħad qabel, l-attriċi ssejjes l-azzjoni tagħha fuq (i) ksur tal-jedd ta' tgawdija bil-kwiet tal-ġid, taħt il-Konvenzjoni, u (ii) ksur tal-jedd li ma tingħatax trattament diskriminatorju taħt il-Konvenzjoni wkoll;

Illi f'ċirkostanzi bħal fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, bil-bidliet li ddaħħlu fil-liġi fl-2009[27] u fl-2010[28] li jolqtu l-kera ta' postijiet urbani li fihom wieħed jgħix, ma jistax jingħad li s-sid ta' post bħal dak mhux f'qagħda aħjar kemm biex jerġa' jieħu lura l-post fil-każijiet xierqa u kif ukoll li jistenna li jirċievi kera miżjud kull tant żmien sakemm il-kirja tkun għadha fis-seħħ. Madanakollu ġie meqjus li r-rimedji provduti ma humiex biżżejjed[29], u n-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-*quantum* tal-kera u l-possibiltà li sid jieħu lura l-fond ma ġietx indirizzata kif mixtieq[30]. Xieraq li jingħad ukoll li, matul iż-żmien li l-kawża kienet miexja, iddaħħlu wkoll bidliet fl-Ordinanza u sewwasew f'dak li jirrigwarda t-tifsira ta' "kerrej"[31] imħares b'dik il-liġi u kif ukoll proċeduri dwar il-kontinwazzjoni tal-kirja ta' dar ta' abitazzjoni[32] li kellhom jibdew jolqtu kirjiet kontrollati mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem. Dawn il-bidliet fil-liġi jagħtu ċerti rimedji lil sidien ta' postijiet kontrollati mikrija li jgħollu l-kera[33] jew, fiċ-ċirkostanzi maħsuba mill-istess liġi, li jneħħu lill-kerrej mill-post mikri[34];

Illi f'dak li jirrigwarda **l-ksur allegat taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni**, l-attriċi tgħid li l-fatt li l-post li wirtet kien maqbud taħt kirja kontrollata, wassalha biex kellha tibqa' tirċievi (sakemm għażlet li ma taċċettax aktar) kera baxx wisq u li ma setgħet qatt tittama li l-post jiġi f'idejha. Għalhekk, fid-dawl ta' dan l-ilment, il-Qorti sejra tgħaddi biex tistħarreġ il-kwestjoni mqajma mill-attriċi taħt din id-dispożizzjoni;

Illi l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li: "*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*

"Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex

[27] Bl-Att X tal-2009
[28] Bl-Att V tal-2010
[29] Ara Q.E.D.B. **15.9.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Amato Gauċi vs Malta*** (Applik. Nru. 47045/06) § 61
[30] Kost. **8.10.2020** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Debono et vs. Avukat Ġenerali et*** § 31
[31] Art. 10 tal-Att XXIV tal-2021 dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati li jemenda l-art 2 tal-Ordinanza
[32] Art. 12 tal-Att XXIV tal-2021 li jżid l-art. 4A fl-Ordinanza
[33] Art. 4A(2) tal-Kap 69
[34] Art. 4A(4) tal-Kap 69

jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni";

Illi fit-tifsira w l-applikazzjoni li ngħatat mill-Qrati dwar l-imsemmija dispożizzjoni bħala parti mil-liġi tagħna, ingħad li din testendi biex tħares it-tgawdija ħielsa mill-persuna dwar ħwejjiġha (il-possedimenti tagħha) u mhux biss il-ħarsien mit-teħid ta' pussess kif maħsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Huwa minħabba f'hekk li l-applikabilità tal-artikolu taħt il-Konvenzjoni jidher li hija usa' minn dak taħt il-Kostituzzjoni;

Illi bħalma bosta drabi ngħad, l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli: L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. B'mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f'dak l-artikolu irid jintwera li jkun inżamm u tħares bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-komunità u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għemil tal-Istat. Dwar it-tifsir xieraq ta' dan l-artikolu, il-Qrati tagħna diġà[35] taw il-fehmiet meqjusa tagħhom u ħarġu b'sensiela ta' prinċipji li fuqhom għandhom jintiżnu l-jeddijiet tal-individwu fuq naħa u dawk tal-Istat fuq in-naħa l-oħra;

Illi, fuq kollox, l-imsemmija tliet regoli tal-artikolu 1 huma msenslin waħda mal-oħra u għandhom jinftehmu b'qari ma' xulxin[36]. Għalhekk, filwaqt li l-liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f'idejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd tal-individwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri kif imiss li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-liġi. Dan ukoll jgħodd fejn l-Istat ma jiħux ġid f'idejh imma, bħal fil-każ li l-Qorti għandha llum quddiemha, jgħaddi liġijiet maħsuba biex jirregolaw l-użu u t-tgawdija ta' ġid bħal dak;

Illi ma hemm l-ebda dubju li t-tifsira mogħtija lill-kelma "possedimenti" fl-imsemmi artikolu tal-Konvenzjoni hija waħda wiesgħa u żgur tmur lil hinn mit-tifsira ta' sempliċi proprjetà. Kemm hu hekk "*The English language text uses the word 'possession' to describe the protected interest but any suggestions that it should be read narrowly is refuted by the word 'biens' in*

[35] Ara, per eżempju, Kost. **28.12.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et*** (Kollez. Vol: **LXXXV.i.615**)
[36] Q.E.D.B. **23.9.1982** fil-kawża fl-ismijiet ***Sporrong & Lonnroth vs Svezja*** (Applik. Nru. 7151/75) , § 61

the French text which indicates that a wide range of proprietorial interests were intended to be protected. It embraces immoveable and moveable property and corporal and incorporeal interests, such as company shares and intellectual property. A cause of action that has unconditionally vested may qualify as an 'asset' constituting a 'possession'. Contractual rights, including leases, and judgment debts are possessions. The essential characteristic is the acquired economic value of the individual interest. Expectations do not generally have the degree of concreteness to bring them within the idea of 'possessions', although 'legitimate expectations' may be relevant in establishing that there are rights to be protected by Article 1 of the First Protocol"[37];

Illi ta' min jgħid li l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll jirreferi għall-interess pubbliku jew ġenerali, u mhux għas-skop pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dak l-artikolu konvenzjonali[38]. Il-kejl biex jitqies jekk tali interess pubbliku jew ġenerali jinstabx huwa dak li jqis jekk f'għemil partikolari joħroġx il-"*fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1*"[39];

Illi huwa stabbilit li biex indħil fit-tgawdija tal-ġid ta' persuna jkun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilità konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna[40];

Illi huwa mgħallem li, għall-finijiet ta' l-artikolu 1, *"there will be deprivation of property only where all the legal rights of the owner are extinguished by operation of law or by the exercise of a legal power to the same effect. ... In the absence of a formal extinction of the owner's right, the Court has been very cautious about accepting that a de facto deprivation of property qualifies as a 'deprivation' for the purposes of Article 1/2. De facto takings are generally understood to occur when the authorities interfere substantially with the enjoyment of possessions without formally divesting the owner of his title*"[41]. Għalhekk, b'teħid ta' ġid mingħand is-sid għall-finijiet ta' dan l-artikolu, jidher li wieħed ifisser il-każ fejn il-jeddijiet proprjetarji jinġiebu fix-xejn[42];

[37] Harris, O'Boyle, Bates & Buckley, Law of the European Convention, 2nd Edt., paġġ. 656 – 8
[38] Kost. **6.10.1999** fil-kawża fl-ismijiet ***Mousù et vs Direttur tal-Lottu Pubbliku et*** (Kollez. Vol: **LXXXIII.i.246)** (kawża dwar esproprju ta' post biex jintuża bħala banka tal-lottu).
[39] Q.E.D.B **23.9.1982** fil-kawża fl-ismijiet ***Sporrong & Lonnroth vs Svezja*** (Applik.Nru. 7151/75) §69
[40] Kost. **10.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet***
[41] Harris, O'Boyle, Bates & Buckley, *Op Cit.*, paġġ. 677 – 8
[42] Ara, per eżempju, Kost. **1.2.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Vincent Curmi noe et vs L-Onor. Prim Ministru et***

Illi minbarra dan, kif ingħad aktar qabel, huwa aċċettat li s-setgħa tal-Istat li jindaħal biex b'liġi jikkontrolla l-użu tal-ġid taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali. Dejjem tibqa' l-ħtieġa li jintwera (mill-istess Stat) l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunità[43];

Illi, min-naħa l-oħra, għal dak li jirrigwarda l-indħil fl-użu tal-ġid min-naħa tal-Istat, jidher li dan l-indħil jista' jieħu s-sura ta' kull għamla ta' kontroll (bla ma jċaħħad lis-sid mit-titolu), sakemm dan isir billi jitħares il-bilanċ bejn il-ħtieġa ta' interess pubbliku jew ġenerali u l-jeddijiet tas-sid fuq dak il-ġid;

Illi filwaqt li huwa d-dmir tal-Istat li juri li t-teħid jew l-indħil seħħ tassew fl-interess pubbliku jew ġenerali[44], hemm qbil li, fejn jidħol dak li jitqies bħala "interess pubbliku", l-Istat igawdi firxa wiesgħa ta' diskrezzjoni[45]. Madankollu, il-mod kif titwettaq dik id-diskrezzjoni jrid jgħaddi mill-għarbiel tal-bilanċ mistenni bejn l-interessi tas-soċjetà u dawk tal-individwu mġarrab bit-twettiq tagħha, u dan kemm jekk l-għemil ikun ta' teħid ta' proprjetà u kif ukoll jekk ikun "sempliċement" dwar indħil fl-użu tagħha[46];

Illi huwa aċċettat ukoll li s-setgħa mogħtija lill-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid ukoll għal għanijiet soċjali jew fl-interess pubbliku trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu[47]. Din il-proporzjonalità tinkiseb fis-sura ta' ħlas ta' kumpens xieraq u għalhekk jekk il-kumpens maħsub mil-liġi ma jkunx xieraq, jonqos l-element tal-proporzjonalità. Jekk jonqos dan l-element, ikun hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija paċifika tal-ġid kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

Illi huwa stabbilit li, fejn jidħol l-aspett tal-proporzjonalità taħt il-Konvenzjoni "*inherent in the whole of the Convention is a search for a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights". This balancing approach known under the term of principle of proportionality has acquired the status of general principle in the Convention system*."[48]. Dan l-element tal-proporzjonalità kien kunsidrat b'reqqa mill-ogħla Qorti f'Malta f'għadd ta' każijiet u l-Qorti tqis li għandha taċċenna għalihom bla ma tidħol f'dettall ta' tismija mill-ġdid[49];

---

[43] Kost. **8.1.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Gera de' Petri Testaferrata Boniċi Ghaxaq vs L-Avukat Ġenerali et***
[44] Kost. **24.5.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Raymond Vella et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet***
[45] Q.E.D.B. **23.11.2000** fil-kawża fl-ismijiet ***The former King of Greece et vs Greċja*** (Applik. Nru. 25701/94) § 87
[46] K. Reid *A Practitioner's Guide to the European Convention on Human Rights* (3[rd]. Edit, 2007) § IIB – 337 f'paġ. 501
[47]Q.E.D.B. *ibid.* §§ 56 u 58
[48] Van Dijk, van Hoof, van Rijn, Zwaak *Theory and Practice of the European Convention on Human Rights* (4th Edit, 2006), § 17.4.2, f'paġġ. 882 – 3
[49] Ara Kost. **27.4.2012** fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Xerri et vs Avukat Michelle Tabone noe et*** , fost bosta oħrajn

Illi applikati dawn il-prinċipji għall-każ li l-Qorti għandha quddiemha, l-indħil li minnu tilmenta l-attriċi seħħ b'effett ta' ligi, jiġifieri l-Ordinanza. Bil-bidliet introdotti fl-Att X tal-2009, b'seħħ mill-1 ta' Jannar, 2010, il-kera tal-post tar-rikorrenti mikri lill-intimata Vella għola għal mija u ħamsa u tmenin euro fis-sena (€185) u suppost kellu jerġa' żdied kull tliet snin minn dik l-ewwel żieda, skond l-indiċi tal-għoli tal-ħajja;

Illi fis-sottomissjonijiet tagħha[50], l-attriċi tisħaq li minkejja li l-indħil min-naħa tal-Istat ikun wieħed imsejjes fuq liġi, irid xorta waħda joqgħod mal-għan leġittimu u jħares li jkun hemm bilanċ xieraq bejn l-interessi tas-sid u dak tal-kerrej. Hija tgħid li huwa sewwasew f'dan l-aspett tal-bilanċ li l-Istat naqas fil-każ tagħha billi, minkejja l-bidliet fil-liġi, dak il-bilanċ ma nżammx u għad hemm sproporzjonalità mdaqqsa bejn il-jeddijiet tagħha u dawk li qiegħda tgawdi l-intimata Vella. Dan ix-xaqlib jitlob li l-attriċi tingħata rimedju sħiħ u maħsub biex itemm il-ksur. Hija tgħid li l-bidliet li ddaħħlu fl-2021 ma jiswewha xejn għaliex ir-rimedji maħsuba fl-artikolu 4A tal-Ordinanza ma jirrimedjawx il-ksur li hija qiegħda diġà ġġarrab fit-tgawdija ta' ħwejjiġha. B'mod partikolari, l-attriċi tgħid li l-kumpens li hija jkollha dritt iddaħħal huwa ta' inqas minn wieħed fil-mija (1%) ta' dak li suppost għandha tirċievi skont tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq, kif stabbilit mill-perit legali maħtur minn din il-Qorti. Tgħid[51] li l-ogħla kera li setgħet iddaħħal dakinhar li fetħet din il-kawża – mitejn u tliet ewro u tlettax-il ċenteżmi (€203.13) – lanqas jibda mal-valur lokatizju ta' ħamest elef tliet mija u erbgħin ewro (€5,340) stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Minħabba f'hekk hija tgħid li dan kollu jixhed li ma nżammx bilanċ bejn il-jeddijiet tagħha bħala sid u dawk tal-intimata bħala kerrej tal-post tagħha;

Illi, min-naħa tiegħu, l-intimat l-Avukat tal-Istat[52] jaċċetta li l-kera li jmissha l-attriċi fuq il-post huwa baxx għaż-żminijiet tal-lum u jaqbel ukoll li jixraq li l-attriċi tingħata xi għamla ta' "kumpens raġonevoli". Fl-istess waqt, imma, jistieden lil din il-Qorti tqis ukoll il-fatt li l-liġi li tilmenta minnha l-attriċi għandha "għan nobbli" maħsub biex iħares persuni milli jintefgħu 'l barra minn djarhom bla ma jkollhom saqaf fuq rashom f'għeluq iż-żmien tal-kirja. Itenni li l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni la joffri u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ billi, f'każi ta' għanijiet soċjali, bħal ma hu l-każ li l-Qorti għandha quddiemha, il-kumpens ġust ikun ferm inqas mill-valur sħiħ fis-suq. Jaċċenna wkoll għall-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-emendi tal-2021 li huwa jqis li reġa' ġab il-bilanċ bejn l-interessi u l-jeddijiet tas-sidien u l-kerrejja tagħhom. Jgħid li l-kera mhux ser tibqa' iktar 'stagnata' għal dejjem u ser tibqa' tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonat, biex tirrifletti r-realtajiet ta' llum;

[50] Nota ta' Sottomissjonijiet tal-attriċi f'paġ. 268 – 9 tal-proċess
[51] *Ibid.* f'paġ. 271 tal-proċess
[52] Nota ta' Sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat f'paġġ. 285 – 6 tal-proċess

Illi min-naħa tagħha, l-intimata Vella saħqet li kulma għamlet hu li nqdiet bil-ħarsien li tagħtiha l-liġi u li jekk huwa minnu li l-attriċi ġarrbet jew qiegħda ġġarrab ksur ta' xi jedd tagħha dwar il-ġid tagħha, ma kinitx l-intimata li trid tagħmel tajjeb għal dan, imma l-intimat l-ieħor, l-Avukat tal-Istat;

Illi din il-Qorti tqis li, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, ma jistax jingħad li l-attriċi ġiet "privata" jew imċaħħda minn ħwejjiġha għall-finijiet tat-tifsira mogħtija fl-ewwel paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Madankollu, ma hemm l-ebda dubju li l-Ordinanza u l-emendi li ġew wara, fosthom l-Att X tal-2009, ħolqu u baqgħu jżommu ndħil sostanzjali fit-tgawdija ta' ġid ir-rikorrenti b'mod li l-ilment tagħha jaqa' biex jitqies taħt it-tieni paragrafu tal-istess artikolu. Filwaqt li dak l-indħil huwa legali (għaliex huwa sewwasew l-effett ta' liġi mgħoddija mill-Parlament), u filwaqt li ma hemm l-ebda dubju li l-għan li għalih kienet għaddiet il-liġi kien wieħed soċjali, jonqos l-element ta' proporzjonalità mistenni biex jitqies bħala leġittimu. Fil-fehma tal-Qorti, bl-indħil fit-tgawdija b'riżultat tad-dispożizzjonijiet partikolari tal-Ordinanza, is-sid tal-ġid (f'dan il-każ partikolari l-attriċi) intalbet u għadha qiegħda tintalab terfa' piż żejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd tagħha meta mqabbel mal-għanijiet li għalihom dik il-liġi ddaħħlet fis-seħħ;

Illi l-Qorti tqis ukoll li l-bidliet li ddaħħlu fl-Ordinanza bl-Att XXIV tal-2021 ma jġibux għal kollox fix-xejn il-ħsara li l-attriċi ġarrbet u għadha ġġarrab bil-kirja li hemm favur l-intimata Vella. Għalkemm dawk il-bidliet ħolqu metodi u rimedji biex iħaffu u jirregolaw żidiet xierqa fil-kera u wkoll biex is-sid ikun f'qagħda li jista' jieħu l-post lura taħt idejh, fiċ-ċirkostanzi tal-każ tal-attriċi jidher li dawn ftit li xejn se jagħtu rimedju minnufih. Jekk wieħed jorbot mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku maħtura mill-Qorti u jqabblu mal-kera li l-intimata hija mistennija tħallas bħalissa lill-attriċi taħt il-kejl tal-liġi, jiġi li, ukoll kieku wieħed kellu jinqeda bil-kriterji maħsuba fl-artikolu 4A(2) tal-Ordinanza, l-attriċi tibqa' 'l bogħod milli tirċievi dak li huwa dovut lilha. L-isproporzjon li qiegħda ġġarrab bħalissa ma jitwarrabx għal kollox lanqas bil-bidliet li ddaħħlu fl-Ordinanza. Madankollu, id-dħul fis-seħħ tal-imsemmi artikolu 4A tal-Ordinanza se jkollu effett fuq l-għamla ta' rimedju li ntalab mill-attriċi, u dan għaliex jidher li d-dħul fis-seħħ ta' dak l-artikolu ġab miegħu l-effetti kemm dwar il-kejl tal-kumpens mistħoqq li jrid jingħata[53] u kif ukoll dwar it-talba għat-tneħħija tal-kerrej mill-post;

Illi ġie meqjus li, għalkemm l-Ordinanza għandha għan soċjali, il-liġi toħnoq il-jeddijiet tas-sidien meħud kont tad-dħul baxx fil-qafas ta' dak li

[53] Ara Kost. **25.10.2023** fil-kawża fl-ismijiet ***Richard Żahra vs L-Avukat tal-Istat et*** §14

jista' jintalab fiż-żminijiet ta' llum[54]. Jidher li l-intimat Avukat tal-Istat dan jagħrfu wkoll, kif issemma aktar qabel;

Illi meta wieħed iqis il-fatturi u ċ-ċirkostanzi kollha marbuta mal-każ, wieħed isib li l-piż finanzjarju għadu mitfugħ kważi kollu fuq l-attriċi sallum, u dan lil hinn mill-għanijiet leġittimi u soċjali li l-liġi qiegħda tilħaq fir-rigward tal-intimata Vella. Jonqas għalhekk il-bilanċ mistħoqq meħtieġ bejn il-jeddijiet tal-attriċi u dawk tal-intimata Vella;

Illi dan iwassal lill-Qorti ssib li r-rikorrenti tassew ġarrbet u għadha qiegħda ġġarrab ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija paċifika ta' ħwejjiġha kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Għaldaqstant, l-ewwel talba tar-rikorrenti fir-rigward tal-ksur tal-jedd fundamentali tagħha taħt l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sejra tintlaqa';

Illi l-Qorti se tqis l-ilment tar-rikorrenti **li ma tingħatax trattament diskriminatorju**. Teknikament, ladarba l-Qorti sejra ssib li l-ilment ta' ksur tal-jedd għat-tgawdija bil-kwiet ta' ġid min-naħa tal-attriċi huwa mistħoqq, lanqas hemm ħtieġa li l-Qorti tqis dan l-ilment ukoll. Madankollu, huwa ċar li l-attriċi tgħid li hija qiegħda ġġarrab ksur tal-jedd tagħha li ma tingħatax trattament diskriminatorju, billi l-bidliet li ddaħħlu fl-Ordinanza jagħrfu bejn qagħdiet ta' ħarsien ta' kerrejja minn oħrajn, skond meta l-kirja ta' post tkun saret jew bdiet fis-seħħ. B'dan il-mod, l-attriċi tgħid li l-liġi tiddiskrimina magħha meta mqabbla ma' sidien ta' postijiet oħrajn. Hija tgħid[55] li, b'riħet il-bidliet imdaħħlin bl-Att X tal-2009, kull sid tqiegħed fl-istess keffa, u l-kera tela' għal €185 għal kulħadd, bla ma ngħata każ tal-qies tal-fond mikri u l-valur tal-istess fondi. Hija tilmenta li, minħabba f'hekk, qatt ma se tingħata l-kumpens xieraq f'kera biżżejjed sakemm il-liġi tibqa' kif inhi;

Illi l-intimat Avukat tal-Istat[56] jilqa' għal dan l-argument billi jgħid li t-trattament diskriminatorju li minnu tilmenta r-rikorrent mhux imsejjes fuq l-ebda waħda mill-kawżali imħarsa mill-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, għaldaqstant dan l-artikolu ma jgħoddx għall-każ li l-Qorti għandha quddiemha. B'mod partikolari, huwa jfisser dan billi jgħid li biex jista' jingħad li xiħadd ikun ġarrab trattament diskriminatorju bi ksur tal-jedd imħares fl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, irid juri li ħaddieħor fl-istess qagħda tiegħu ngħata (fil-fatt jew bil-liġi) trattament aħjar milli ngħata lilu. Tali tqabbil irid isir fuq ċirkostanzi identiċi jew li jixxiebhu ħafna (il-kriterju tal-"*like with like*"). F'dak li jirrigwarda mbagħad l-ilment tal-attriċi dwar meta u kif iddaħħlu t-tibdiliet fil-liġi kemm fl-2009 u kif ukoll fl-2021, l-intimat isemmi riferenza għal każistika Ewropea li

[54] Q.E.D.B **9.6.2020** fil-kawża fl-ismijiet ***Aquilina v. Malta (***Applik. Nru 40246/18) § 30. Ara wkoll Kost. **6.10.2020** fil-kawża fl-ismijiet ***Patricia Curmi vs. Miriam Pace e***t, §§ 26 sa 31
[55] Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha f'paġ. 277 tal-proċess
[56] Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu f'paġġ. 287 – 9 tal-proċess

ttenni li ma hemmx diskriminazzjoni f'każ ta' dħul fis-seħħ ta' liġi b'data partikolari[57];

Illi fir-rigward tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, dan jitlob li: (i) ilment jeħtieġ li jkun marbut ma' xi jedd ieħor imħares mill-Konvenzjoni, u (ii) li l-kawżali tad-diskriminazzjoni msemmijin f'dak l-artikolu huma biss indikattivi[58]. Wieħed irid iqis ukoll li (iii) it-trattament differenti mogħti bejn kategorija ta' persuni u oħra trid tkun waħda leġittima u raġonevoli, u għalhekk mhux kull trattament differenti jwassal għal sejbien ta' trattament diskriminatorju bi ksur tal-imsemmi artikolu 14[59]. Madankollu, persuna tista' ssejjes talba taħt dan l-artikolu minkejja li la tista' turi u lanqas biss tippretendi ksur ta' xi jedd "sostantiv" ieħor imħares mill-Konvenzjoni, sakemm tali talba taqa' fl-"ambitu" ta' jedd bħal dak[60];

Illi meta jitqiesu dawn il-konsiderazzjonijiet kollha u jqegħidhom fil-qafas tal-provi mressqa mill-attriċi, wieħed jasal għall-fehma li l-ilment tagħha dwar trattament diskriminatorja fil-konfront tagħha m'huwiex imsejjes u pruvat. Il-Qorti tagħmel tagħha dak li ngħad f'sentenza f'kawża li tixbah lil din tallum[61] fejn ingħad li "*Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti ma ġabu ebda prova li turi li xi individwu jew individwi f'pożizzjoni simili għal tagħhom ġew trattati b'mod differenti u lanqas indikat xi motiv formanti l-bażi tal-allegata diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju l-proprjetarji kollha li jaqgħu fl-ambitu tal-artikolu 1531F tal-Kapitolu 16 u li l-proprjetajiet tagħhom inkrew qabel id-data hemm stabbilita lkoll jinsabu fl-istess qagħda legali li qegħdin fiha r-rikorrenti, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod. Imkien ma ġie ppruvat li r-rikorrenti qed jiġu ttrattati b'mod differenti, u għalhekk il-qorti mhix tilqa' din il-lanjanza tar-rikorrenti*". F'appell li sar minn dik is-sentenza, il-Qorti Kostituzzjonali sabet li f'qagħda bħal dik li tinsab fiha r-rikorrenti, l-ilment dwar ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni ma jreġix[62];

Illi tqis ukoll li, dwar l-istess argument imressaq mill-attriċi f'din il-kawża jgħoddu l-kunsiderazzjonijiet li għadhom kemm issemmew;

Illi, minbarra dan, safejn l-ilment ta' ksur ta' jedd li ma ġġarrabx trattament diskriminatorju jissejjes fuq il-fatt li l-bidliet fl-Ordinanza li saru fl-2009 (u xejn anqas fl-2021) ma jagħrfux bejn fond u ieħor u tefgħu lil kulħadd f'keffa waħda b'daqqa ta' pinna u b'seħħ minn data partikolari, il-Qorti jidhrilha li lanqas hawnhekk ma jidher li l-ilment tal-attriċi huwa mistħoqq. F'dan ir-

[57] Q.E.D.B. **15.12.2012** fil-kawża fl-ismijiet ***Amato Gauci vs Malta*** (Applik. Nru. 47045/06) § 71
[58] Van Dijk, van Hoof, van Rijn, Zwaak *op cit*, §33.5.8, f'paġ. 1050
[59] Q.E.D.B. **23.7.1968** fil-***Case Relating to Certain Aspects of the Laws on the Use of Languages in Education in Belgium vs Belġju*** (Applik. Nru. 1474/62 et.) § 10, u Q.E.D.B. **8.7.1986** fil-kawża fl-ismijiet ***Lithgow vs Renju Unit*** (Applik. Nru. 9006/80 et.) § 177
[60] Harris, O'Boyle & Warbrick *op. cit*, paġġ. 465 – 6
[61] PA(Kost) LM **8.5.2019** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Debono et vs. L-Avukat tal-Istat et***
[62] Kost. **8.10.2020** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Debono et vs. L-Avukat tal-Istat et*** § 9

rigward tqis li ngħad dwar dan li "*as concerns the difference of treatment vis-à-vis leases entered into after 1995, the Court has already rejected this complaint as being manifestly ill-founded on the basis that the use of a cut-off date creating a differencein treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes, and that the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation affordedto a State when reforming its policies*"[63]

Illi għalhekk ukoll il-Qorti ma ssibx li t-talba tar-rikorrenti għal sejbien ta' ksur ta' jedd fundamentali taħt l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni jixirqilha tintlaqa';

Illi għal dak li jirrigwarda r-**rimedju mitlub** mill-attriċi, fi**t-tieni u t-tielet talbiet** tagħha, titlob dikjarazzjoni li "*l-intimata Maria Vella ma tistax tistrieħ fuq il-protezzjoni tal-liġi li tipperpetwa l-kirja b'mod awtomatiku b'kera stabbilit sabiex tirreklama titolu ta' kera fuq il-fond imsemmi, billi t-tħaddim ta' dik il-liġi huwa bi ksur tad-drittijiet fundamentali sopraċitati tal-esponenti*" u "*tikkundanna għalhekk lill-intimata Maria Vella tirrilaxxja liberu u vojt f'idejn ir-rikorrenti l-fond fuq imsemmi, ħieles minn kull okkupazzjoni u minn kull kirja*";

Illi dwar l-ewwel mill-imsemmija żewġ talbiet, jidher li l-attriċi nqdiet b'formola li tirrifletti r-rimedju li l-qrati Maltin fil-kompetenza "kostituzzjonali" jew "konvenzjonali" tagħhom fasslu meta ħareġ ksur ta' jeddijiet taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qorti tifhem li sejbien ta' ksur ta' jedd fundamentali jitlob l-għoti ta' rimedju effettiv, kemm fil-prattika u kif ukoll fil-liġi, b'mod li l-għoti waħdu ta' kumpens jista' ma jitqiesx bħala rimedju tajjeb biżżejjed. It-tħaddim ta' liġi li jkun wassal biex persuna ġġarrab ksur tal-jedd fundamentali tagħha, bla ma jintalab it-tħassir ta' dik il-liġi, għandu l-effett li l-parti l-oħra, li sadattant tkun inqdiet b'dik il-liġi, ma tkunx tista' aktar tibbenefika minn dak il-ħarsien. Dan jgħodd safejn il-liġi ma tkunx inbidlet u ħassret jew biddlet b'mod rilevanti l-liġi li t-tħaddim tagħha jkun wassal għall-ksur tal-jedd. Għalhekk, id-dikjarazzjoni li parti ma tistax tibqa' tinqeda aktar bid-dispożizzjonijiet tal-liġi kif kienet fiż-żmien rilevanti toħroġ mil-liġi nnifisha li tkun bidlitha, u hija kwalifikata għall-applikabilità tal-liġi llum[64];

Illi safejn jirrigwarda t-tielet talba, jidher li l-attriċi tqisha bħala konsegwenza jew estensjoni naturali tat-talba ta' qabilha u bħala rimedju li żgur itemm mill-għeruq il-qagħda ta' ksur tal-jedd fundamentali riżultanti. F'każijiet ta' dawn l-aħħar żmien, il-Qorti fi Strasbourg qieset li r-rimedju tat-tneħħija tal-

[63] Q.E.D.B. **30.1.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Cassar vs Malta*** (Applik. Nru. 50570/13) § 66
[64] Kost. **25.10.2023** fil-kawża fl-ismijiet ***Richard Żahra vs L-Avukat tal-Istat et*** § 23

okkupant minn post kien ir-rimedju effettiv li messu ngħata, u li għat-tbatija li ġġarrab il-parti mneħħija jrid jagħmel tajjeb l-Istat Malti[65];

Illi f'dan ir-rigward u wara li ħasbet fit-tul, il-Qorti tagħżel li timxi fuq l-iskorta tal-prinċipju imwettaq mill-Qorti Kostituzzjonali[66], u tgħid li mhuwiex il-kompitu ta' Qorti mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun. F'każ bħal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-liġi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis kwistjonijiet bħal dawn[67]. Dik il-Qorti tfisser dik il-fehma tagħha billi tgħid li, minkejja s-setgħat wiesa' li hija għandha fl-għoti ta' rimedju għal ksur ta' jedd fundamentali, "*.. l-iżgumbrament tal-inkwilini mhuwiex possibbli f'proċedura ta' din ix-xorta fejn id-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim'Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat*"[68]. Iżżid tfisser ukoll li "*Hija żbaljata l-idea li qorti b'kompetenza kostituzzjonali tista' tużurpa kompetenza ta' organi oħra u timxi bħallikieku l-liġijiet li jirregolaw il-kompetenza tal-qrati u l-proċedura ġudizzjarja ma jgħoddux għaliha. Il-ħarsien tal-liġi u ċ-ċertezza tad-dritt ukoll huma elementi tad-drittijiet fundamentali*"[69];

Illi għalhekk, għall-finijiet tat-tielet talba, it-talba għat-tneħħija tal-intimata Vella mill-post mhux ser tintlaqa';

Illi għal dak marbut mar-**raba' talba attriċi**, li tirrigwarda r-rimedju tal-kumpens għad-dannu mġarrab, il-Qorti żżid ma' dak li ngħad qabel u tqis li din it-talba hija l-effett naturali tas-sejbien tal-ksur tal-jedd invokat. Huwa miżmum li, ladarba qorti ssib li r-rikorrent ġarrab ksur tal-jedd tiegħu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ma huwiex biżżejjed li tieqaf b'sempliċi dikjarazzjoni bħal dik. Għalkemm ir-rimedju xieraq mhuwiex lanqas u tabilfors il-kundanna ta' ħlas ta' kumpens bħal li kieku l-ħaġa li dwarha seħħ il-ksur kienet inbiegħet, xi għamla ta' kumpens huwa mistħoqq u doveruż u tali kumpens irid ikun wieħed biżżejjed biex imewwet il-ħsara li tkun iġġarrbet bil-ksur lamentat tal-jedd fundamentali. Hawn ukoll, il-Qorti qiegħda żżomm quddiem għajnejha li l-ksur imġarrab mill-attriċi jikkonsisti f'indħil dwar u mhux f'teħid ta' ġidha;

[65] Ara Q.E.D.B. **30.8.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Apap Bologna vs Malta*** (Applik. Nru. 46931/12) §§ 76 sa 91 (każ li jirrigwarda Ordni ta' Rekwiżizzjoni); Q.E.D.B. **27.8.2019** fi-kawża fl-ismijiet ***Portanier vs Malta*** (Applik. Nru. 55747/16) § 47

[66] Ara Kost. **31.1.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali et*** §§ 32 – 6

[67] Ara. Kost. **5.10.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***John Mattei et vs Awtorità tad-Djar et*** §§ 19 – 22; Kost. **14.12.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et*** §§ 16 – 7; Kost. **31.1.2019** fil-kawża fl-ismijiet ***David Pulliċino et vs Avukat Ġenerali et*** §26; u, b'mod partikolari, Kost. **29.11.2019** fil-kawża fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi et vs Il-Prim Ministru et*** §§ 26 sa 33

[68] Kost**. 6.10.2020** fil-kawża fl-ismijiet ***Patricia Curmi vs. Miriam Pace*** et. § 56

[69] Kost. **26.10.2022** fil-kawża fl-ismijiet ***L-Avukat Peter Borġ Costanzi noe vs Maria Carmela sive Marlene Bonniċi et*** § 25

Illi huwa llum stabilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunità mitlufa[70]. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi l-attriċi mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti attriċi tista' tipprova li ġarrbet u wkoll l-effetti tal-ordni li l-Qorti tista' tagħti dwar jekk l-okkupant jistax jibqa' jistrieħ aktar fuq it-tħaddim tal-liġi attakkata. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ;

Illi dwar il-kumpens dovut lill-attriċi tqum konsiderazzjoni oħra. Għalkemm ħarrket ukoll lill-intimata Vella, dan ma jfissirx li hija l-istess intimata li trid tagħmel tajjeb għall-kumpens li l-attriċi jistħoqqilha tingħata minħabba l-ksur tal-jedd imġarrab minnha. Kif sewwa tgħid fis-sottomissjonijiet tagħha[71], l-intimata Vella ma taħti xejn li nqdiet b'jedd li l-liġi nnifisha tatha. Kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġġarrab l-attriċi huwa l-effett dirett tal-liġi u huwa l-Istat, permezz tal-fergħa leġislattiva tiegħu, li jaqa' fuqu d-dmir li jgħaddi liġijiet li jħarsu l-jeddijiet ta' kulħadd u joħolqu bilanċ fl-interessi konfliġġenti bejn is-suġġetti ta' rabtiet kuntrattwali. Fil-fehma tal-Qorti, l-intimata Vella (u l-awturi tagħha fit-titolu tal-kirja) nqdiet b'liġi li tatha jedd fuq ġid ta' ħaddieħor, iżda hija ma għamlet xejn biex jikseb dan il-jedd b'mod illegali. Mhux hekk biss, imma għal bosta snin, l-awturi fit-titolu tal-attriċi kienu aċċettaw dik ir-rabta legali, ukoll jekk ma kellhomx wisq għażliet. Fid-dawl tal-massima *qui suo jure utitur neminem laedere videtur*, il-Qorti ma tistax issib li l-intimata Vella trid tagħmel tajjeb ukoll għall-ħlas tal-kumpens lill-attriċi minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tagħha. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tal-attriċi jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;

Illi kif inhu miżmum u mgħallem "*fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux*"[72];

Illi minħabba l-għadd kbir ta' kawżi li tressqu matul l-aħħar snin fejn jidħlu l-liġijiet tal-enfitewsi u l-kera, tfasslu kriterji, kemm mill-Qorti

---

[70] Kost. **22.2.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et***
[71] Paġ. 280 tal-proċess
[72]Kost. **24.2.2012** fil-kawża fl-ismijiet ***Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et***; u Kost. **6.2.2015** fil-kawża fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***

Kostituzzjonali[73] u kif ukoll minn dik ta' Strasbourg[74], biex iwasslu għal xi sura ta' riegla ta' kejl u, kemm jista' jkun, qbil fl-għoti ta' bosta sentenzi f'dan ir-rigward. Dejjem irid jingħad li kull każ jistħoqqlu l-kunsiderazzjonijiet partikolari tiegħu. Hekk, fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, l-attriċi sejset l-ilmenti tagħha fuq ksur ta' dispożizzjonijiet tal-Konvenzjoni u mhux ukoll dawk tal-Kostituzzjoni. Minħabba li l-kirja li dwarha tilmenta l-attriċi nħalqet xi ftit qabel l-1950 u kienet saret jew iġġeddet taħt is-saħħa tal-Ordinanza, il-kejl ta' kumpens jinsab milqut b'dak li jipprovdi l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk, fejn jidħol il-kumpens materjali, it-tluq irid ikun mit-30 ta' April, 1987, 'il quddiem[75];

Illi, minbarra dan, il-kirja bdiet minn żmien qabel ma l-attriċi kienet saret sidt il-post. Messu lilha bis-saħħa ta' kuntratt ta' qasma f'Mejju tal-1997. Iżda Antonia Attard, l-awtriċi fil-jedd tagħha, mietet f'Novembru tal-1992 u, wara l-mewt tagħha, il-kera tal-post kien jitħallas lil u jinġabar minn Salvina (Sally) Cassar, oħt l-attriċi[76]. Dan kollu qiegħed jingħad għaliex illum huwa aċċettat li "*Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. .. .. huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjetà kien missierhom*"[77]. Dan li ngħad jgħodd għal dak li jirrigwarda l-likwidazzjoni ta' danni materjali, għaliex safejn jirrigwarda d-danni morali jew mhux-pekunjarji, dawn ma jintirtux[78];

Illi mill-eżerċizzju mwettaq mill-perit tekniku maħtura mill-Qorti, joħroġ li meta nfetħet il-kawża l-post kien stmat li jiswa mija u ħamsa u disgħin elf ewro (€195,000) li kieku kellu jinbiegħ fis-suq bla kerrej. Biex waslet għal dinl-istima l-perit qieset il-qies tal-post (ftit aktar minn tmenin mertu kwadru), fejn jinsab, f'liema kundizzjoni jinsab, ix-xogħol u ż-żidiet li saru fih maż-żmien (mill-kerrejja li daħlu joqogħdu fih), u x'għamla ta' użu jista' jsir minnu f'dawk l-imkien. Minn dik l-istima, waslet għall-kalkolu li l-post kien jinkera fis-suq ħieles b'ħamest elef tliet mija u erbgħin ewro (€5,340) fis-sena[79]. Billi fil-ħatra tagħha minn din il-Qorti l-perit intalbet tgħid ukoll kemm kien il-valur lokatizju tal-post f'kull ħames snin mill-1992, hija waslet għall-istima ta' disa' mija u ħamsa u erbgħin ewro (€945) fis-sena fl-1992, elf u erba' mitt ewro (€1,400) fis-sena fl-1997, elfejn u mitt ewro (€2,100) fl-2002, tlitt elef ewro (€3,000) fl-2007,

[73] Ara b'eżempju, Kost. **26.1.2022** fil-kawża fl-ismijiet ***Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-istat et*** §§ 26- 7; u Kost. **29.3.2023** fil-kawża fl-ismijiet ***Alexander Xuereb et vs Avukat tal-Istat et*** §15
[74] Q.E.D.B. **25.3.2021** fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta*** (Applik. Nru. 14013/19) §§ 101 – 8
[75] Kost. **29.3.2023** fil-kawża fl-ismijiet ***Alexander Xuereb et vs Avukat tal-Istat et*** §16
[76] Affidavit tal-intimata Vella f'paġ. 230 tal-proċess
[77] Kost. **4.5.2022** fil-kawża fl-ismijiet ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et*** § 12
[78] Kost. **26.10.2022** fil-kawża fl-ismijiet ***L-Avukat Peter Borġ Costanzi noe vs Maria Carmela sive Marlene Bonniċi et*** § 15
[79] €195,000 x 2.74% = €5340

tlitt elef u tlitt mitt ewro (€3,300) fl-2012 u erbat elef tliet mija u tmenin ewro (€4,380) fl-2017. Fl-2018, kif ingħad, qieset li l-valur lokatizju tal-post kien €5,340. Minn dawk l-istejjem, mill-1992 sas-sena li nfetħet il-kawża, li kieku l-post kien mikri bla xkiel tal-liġijiet tal-kera u tul iż-żmien kollu bla ma jaqta', kien idaħħal b'kollox kemm iġibu disgħa u erbgħin elf tliet mija u ħamsa u tmenin ewro (€49,385) f'kera. Min-naħa l-oħra, mill-provi mressqa[80], joħroġ li fil-fatt tħallsu b'kollox kemm iġibu elf disa' mija u wieħed u ħamsin ewro u ħamsa u ħamsin ċenteżmi (€1,951.55) f'kera, li jġibu tlieta punt disgħa ħamsa fil-mija (3.95%) tal-kera ħieles bħala medja. Qiegħed jingħad "bħala medja" għaliex ġieli kien hemm żmien fejn il-kera mħallas kien 1.07% tal-kera xieraq u wkoll 0.75%, qabel ma ddaħħlu d-dispożizzjonijiet fl-Ordinanza fl-2009;

Illi dan juri kemm l-attriċi tabilħaqq kellha għal xiex tilmenta mill-ksur tal-jedd dwar it-tgawdija ta' ġidha;

Illi fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet li saru qabel, bil-kriterji mħaddma mill-Qorti Kostituzzjonali fl-aħħar żminijiet wara s-sentenza ***Cauchi*** mogħtija mill-Q.E.D.B., is-somma li jistħoqqilha titħallas l-attriċi trid titnaqqas b'madwar tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan leġittimu tal-liġi li dwarha tressaq l-ilment, flimkien ma' tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) biex jaħseb għaċ-ċirkostanza li mhux magħruf jekk l-attriċi kinitx se ssib tikri l-post matul iż-żmien kollu rilevanti[81]. B'dan il-mod, billi minn mindu saret sidt il-post sa ma fetħet il-kawża, il-valur lokatizju kien juri li kellhom jidħlu sa massimu ta' €49,385 f'kera, il-kumpens materjali li l-attriċi jmissha tingħata jitla' għal sebgħa u għoxrin elf sitt mija u ħamsa u sittin ewro (€27,656)[82], li minnha trid titnaqqas is-somma ta' €1951 bħala kera li l-attriċi rċeviet matul l-istess żmien. Dan iġib b'kollox is-somma ta' ħamsa u għoxrin elf seba' mija u ħames ewro (€25,705)[83];

Illi dwar il-kumpens mhux pekunjarju jew morali, il-Qorti tqis li, għalkemm l-attriċi saret sidt il-post fl-1995, fetħet din il-kawża fl-2018. F'dan ir-rigward ingħad li, filwaqt li dwar il-likwidazzjoni ta' kumpens materjali d-dewmien tal-attur biex jiftaħ il-kawża ma huwa tal-ebda konsegwenza, mhux hekk fil-każ tal-likwidazzjoni tad-danni morali. Ingħad li "*Dan ma jgħoddx ukoll però għal-likwidazzjoni tal-kumpens non-pekunjarju, l-għan ta' liema huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passività tas-sid issir għalhekk relevanti. L-ewwelnett għaliex il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista' jkun inaqqas id-dannu soffert minnu.. ..*"[84]. Bħala

[80] Ara Dok "MG3", f'paġġ. 44 sa 58 tal-proċess
[81] Ara Kost. **4.5.2022** fil-kawża fl-ismijiet ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et*** § 13
[82] €49385 x 0.7 x 0.8 = €27656
[83] €27656 - €1951 = €25705
[84] Kost. **30.3.2022** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelina Buġeja vs Nażżareno Spiteri et*** § 20

kejl bejn wieħed u ieħor ta' kumpens morali xieraq, il-Qorti jidhrilha li, f'kull każ, għandha tapplika l-prattika li tagħti kumpens morali ta' ħames mitt ewro (€500) għal kull sena li l-parti tkun qiegħda ġġarrab ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija bil-kwiet ta' ħwejjiġha[85]. Għalhekk, fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet li għadhom kemm saru, il-Qorti qiegħda tillikwida l-kumpens mhux pekunjarju mistħoqq mill-attriċi fis-somma ta' erbat elef u ħames mitt ewro (€4,500);

Illi għalhekk, għall-għanijiet tar-raba' talba attriċi, il-Qorti qiegħda tillikwida l-kumpens – kemm materjali u kif ukoll morali – dovut lill-attriċi fis-somma ta' tletin elf, mitejn u ħames ewro (€30,205)[86]. Dan il-kumpens jitħallas mill-intimat Avukat tal-Istat, u dan bis-saħħa ta' ordni tal-qorti mogħti taħt l-artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea[87];

Illi għal dak li jirrigwarda l-**ħames talba attriċi** l-Qorti jidhrilha li ma hemm l-ebda ordni jew rimedju ieħor x'tagħti lil hinn minn dak li se jingħad fil-parti deċiżorja;

Illi, minħabba li mhux it-talbiet attriċi kollha se jintlaqgħu il-Qorti tara li huwa l-każ li tħaddem id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 223(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u taqsam il-kap tal-ispejjeż;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa' l-ewwel talba attriċi w ssib li bit-tħaddim fir-rigward tal-attriċi tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif mibdul bil-liġijiet fis-seħħ, u safejn jagħtu jedd lill-intimata Maria Vella li ġġedded il-kirja tal-fond 91, Triq Giovanni Barbara, Ħamrun, seħħ ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti kif imħares fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, iżda tiċħadha safejn tirrigwarda l-ilment tal-ksur tal-jedd li ma ġġarrabx trattament diskriminatorju taħt l-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni;

Tilqa' t-tieni talba attriċi billi ssib li l-intimata Maria Vella ma tistax tibqa' tistrieħ fuq il-ħarsien li jagħtiha l-imsemmi Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif kien fis-seħħ fiż-żmien rilevanti biex tibqa' ġġedded il-kirja jew ma tibdilx il-kundizzjonijiet tagħha, u dan bla ħsara għall-applikabilità tal-liġi kif fis-seħħ illum;

Tiċħad it-tielet talba attriċi billi mhix mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

---

[85] Kost. **23.11.2020** fil-kawża fl-ismijiet ***Henry Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et*** § 45
[86] €25705 + €4500 = €30,205
[87] **Kost 8.10.2020** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Debono et vs L-Avukat Ġenerali*** et § 37

Tilqa' r-raba' talba attriċi billi ssib li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jagħmel tajjeb għal tali ksur bil-ħlas ta' kumpens lill-attriċi u dan billi d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza ma żammewx bilanċ ġust bejn il-jeddijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, b'mod li l-attriċi jkollha ġġorr piż sproporzjonat bi ħlas ta' kera li ma jirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-post, u tillikwida d-danni mġarrba mill-attriċi f'kumpens pekunjarju u non-pekunjarju lilha mistħoqq fl-ammont ta' tletin elf, mitejn u ħames ewro (€30,205);

Tastjeni milli tqis il-ħames talba attriċi;

Tordna li, bi tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 223(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, l-**ispejjeż tal-kawża** jitħallsu kwantu għal sehem minn erbgħa ($^{1}/_{4}$) mill-attriċi u kwantu għat-tliet kwarti ($^{3}/_{4}$) l-oħrajn mill-intimat Avukat tal-Istat, b'dan illi l-intimata Maria Vella għandha tħallas l-ispejjeż marbuta mas-sentenza preliminari tat-13 ta' Mejju, 2021.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D. ,
Imħallef

8 ta' Marzu, 2024