QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum il-Ġimgħa 15 ta' Marzu, 2024

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 489/2021 MH

Numru:

1011 Holdings Limited (C-96437)

vs

Avukat tal-Istat u Julia Manicolo

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali ta' 1011 Holdings Limited tat-23 ta' Lulju 2021** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

1. *Illi r-rikorrenti hija propjetarja tal-fond bl-isem Flat 3 fil-korp ta tliett flats bl-isem 'St. Patrick Flats' bin numru 13 fi Triq Francis Zammit gia Luigi Apap, gia St. Geroge's Junction, San Giljan , li gie akkwistat permezz ta' kuntratt t'akkwist fl-atti tan nutar Dr. Robert John Muscat tal-10 ta' Settembru tas sena 2020 hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument A****;*

2. *Illi dan il-fond u propjetajiet ohra nxtraw mis-socjeta' rikorrenti min ghand Maria Perrett, Mary Arpa, Tereza Borg, Julian sive Juliano Zammit, Bernarda sive Bernardette Busuttil, Nicholas Zammit, Carmelo Zammit, Antonia Frendo, Rita Calleja, Helen Zammit, Paul Bonello, Joseph Bonello, Mary Catania, Salvina sive Sylvia Vella, Emanuel Bonello, Julian sive Juliano Bonello, Victor Bonello, Helen Zarb, Rita Gauchi, Dolores sive Doreen Debono, George Bonello, Ignazio sive Nick Bonello, Anthony Bonello, Julian Bonello, John Bonello, Carmelo Bonello, Anthony Bonello, Josephine Walker, Hec len 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 jirrizulta ahjar mill -istess kuntratt t'akkwist mmarkat bhala 'Dokument A';*

3. ***Illi l-imsemmi fond ilu mikri ghal ghexieren ta' snin u cioe min qabel is-sena 1995 lil intimata liema kera tithallas 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-intimati Julia Manicolo qed thallas il-kera mizera 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 gholiet ghal €185 fis-sena u baqghet toghla hekk kull tliett snin ai termini tar-rata tal-inflazzjoni u b'hekk ir rikorrenti illum ghanda l-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. 691];*

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 inghad iktar l fuq l-intimata Julia Manicolo qed thallas kera a tenur tal-ligi li jammonta ghal €209 fis sena meta il valur lokatizzju tal-fond fis*

suq huwa ferm aktar min dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal- Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li gew emendati ftiti bl-att X tal-2009;

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

12. *Illi l-protezzjoni moghtija lil nkwilina Julia Manicolo bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet Malta u tal-att X tal-2009 ma humiex gusti u ma jikkrjawz bilanċ ta' propozjonalita bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ghola min dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk 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 Ordinanzal zieda fil-livell tal-ghejxien f'MaIta 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 Julia Manicolo jimponu piz eccessiv, minghajr ebda bilanċ legittimu. Illi l-esponenti l-anqas ma ghandu rimedju 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 ghexieren ta' snin agevolata fit-tgawdija ta' dan il-fond f'kirja ferm inqas li jgib is-suq;*

17. *Illi ghalhekk l-applikazzjoni ta' dawn ir-restrizzjonijiet stipulati fil-Ligi ghal fond Flat 3 fil-korp ta tliett flats bl-isem 'St. Patrick Flats' minghajr numru estern fi Triq Luigi Apap, gia St. Geroge's Junction, San Giljan 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.

Ghaldaqstant, u in vista tas-suespost, l-esponenti umilment jitlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

[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 ohra maghruf bhala Flat 3 fil-korp ta tliett flats bl-isem 'St. Patrick Flats' minghajr numru estern fi Triq Luigi Apap, gia St. Geroge's Junction, San Giljan 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 c 14 u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

lb] Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-lstat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal- Ligijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-propjeta in kwistjoni ukoll ai terminu tal-ligi;

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

[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-espon nti inkluz billi tiddikjara illi l-esponenti mhux obbligati jgeddu l-kirja ta' dan il-fond favur l-intimata;

BI-ispejjez kontra l-intimati ingunti in subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-intimata Julia Manicolo tal-11 ta' Novembru 2021**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

[1] Fol 27 et seq

"1. Illi preliminarjament, l-esponenti m'għandhiex tkun hi li tkun ikkundannata bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, in vista tal-fatt li ebda ċittadin privat ma jista' jkun misjub ħati li kiser id-drittijiet ta' terzi. In segwitu għal dak eċepit, l-esponenti mhix il-leġittimu kontradittur u għaldaqstant għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;

2. Illi bla preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, il-premessi tas-soċjeta` attriċi m'għandhomx mis-sewwa u huma nfondanti kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-soċjeta` attriċi qiegħda tagħmel referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, liema Artiklu mhux applikabli, stante li l-kirja mertu għal dawn il-proċeduri hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema ordinanza daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju tas-sena 1931. Qiegħda tqum l-inapplikabilita' tiegħu minħabba l-fatt, li Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jgħid ċar li l-Artikolu 37 ma jistax jiġi applikat għal dawk il-Liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu tas-sena 1962;

4. Illi lanqas jista' jingħad li kien hemm teħid tal-proprjeta` li jikkonstitwixxi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-1 Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea hekk kif traspost fil-Liġi Maltija permezz tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Illi jrid jiġi rilevat ukoll li l-Att X tal-2009, ta l-Fakolta` lis-sidien sabiex jgħollu l-kirja, kif eventwalment għamlu quddiem il-Bord li jirregola l-Kera;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponenti qiegħda tokkupa l-fond taħt titolu validu ta' kera, skont dak li tipprovdi l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

7. Illi tenut kont tal-aspetti soċjali tal-każ odjern, il-kera li qiegħda tiġi mħallsa hija waħda ġusta;

8. Illi mingħajr l-ebda preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhiex tkun hi li tbgħati l-ispejjeż in konnessjoni ma dawn il-proċeduri stante li l-istess esponenti ma tistax tkun ikkastigata għax ottemporat ruħha ma' ordni leġittima tal-Liġi;

9. Illi jekk finalment dina l-Wisq Onorabbli Qorti ser tgħaddi sabiex tillikwida xi kumpens u/jew rimedju favur ir-rikorrenti, tali kumpens u/jew rimedju m'għandhux inaqqas b'xi mod id-drittijiet fundamentali tal-esponenti, tenut kont li l-fond mertu għal dawn il-proċeduri hija llum il-ġurnata r-residenza tal-esponenti;

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti qiegħdha umilment titlob lil dina l-Wisq Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet magħmula fir-rikors promotur, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari kollha u/jew in parte miġjuba mill-esponenti.

Dan taħt dawk il-provvedimenti kollha li dina l-Wsiq Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi.

Bl-ispejjeż."

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tat-12 ta' Novembru 2021**[2] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

[2] Fol 30 et seq

"Illi qabelxejn is-soċjeta' rikorrenti trid iġġib prova adegwata tat-titolu tagħha fuq il-fond in mertu, u ċioe', il-fond bin-numru 13, 'St. Patrick Flats', Flat 3 fi Triq Francis Zammit, San Ġiljan;

2. Illi mingħajr preġudizzju għal dak hawn fuq premess, huwa xieraq ukoll li r-rikorrenti ġġib prova tal-ftehim tal-kirja li minnu hija qiegħda tilmenta permezz ta' din il-kawża. Barra minn hekk, l-istess rikorrenti trid iġġib prova wkoll li din il-kirja hija soġġetta għall-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u għall-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jintlaqat mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan għaliex il-Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa bl-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).";

F'kull każ, l-artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni jipprovdi wkoll li ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

4. Illi bla ħsara għall-premess, sa fejn ir-rikorrenti qiegħda tattakka d-dispożizzjonijiet tal-Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li

skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

Illi l-Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

5. Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera jingħad li l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens;

6. Illi għandu jiġi osservat ukoll li meta s-soċjeta' rikorrenti akkwistat il-fond inkwistjoni b'titolu oneruż f'Settembru tas-sena 2020, hija kienet konsapevoli li kien hemm l-intimata Julia Manicolo tgħix bħala inkwilina fl-istess fond u kienet ukoll familjari mar-reġim legali li jiggverna dawn il-kirjiet. Barra minn hekk, l-ammont li ħallset ir-rikorrenti biex xtrat il-fond inkwistjoni jirrifletti l-valur ta' fond okkupat u mhux ta' wieħed vakanti. Jiġi b'hekk li b'konsegwenza tal-kirja li kien hemm viġenti fuq il-fond, ir-rikorrenti xtrat il-fond inkwistjoni bi prezz ferm irħas minn dak li fil-fatt kien iġib il-fond fis-suq liberu fis-sena 2020;

7. Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma tistax tilmenta aktar mill-fatt li l-kirja

ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hija tista' titlob lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-

suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

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

9. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikulta' tagħha sabiex tieħu lura l-pussess tal-fond tagħha mhumiex ġustifikati għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa. Fid-dawl ta' dan, l-esponent jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddikjara li l-intimata Manicolo ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tgħix fil-fond mertu ta' din il-kawża;

10. Illi dwar l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jingħad li dan mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma ġietx imqiegħda 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 tabilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Sewwasew fil-kwistjoni kostituzzjonali li għandna quddiemna, ir-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;

11. Illi għal dak li jolqot l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti li r-rikorrenti ma ndikatx fuq liema kawżali jew status hija allegatament ġiet iddiskriminata. F'dan il-kwadru, għandu jingħad li skont

dan l-artikolu 14, it-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi żgurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor. Minn din il-perspettiva, ma ġiex muri li l-allegat trattament diskriminatorju kien imsejjes fuq xi kawżali ta' status, inkwantu karattestika personali tiegħu. Għalhekk ġaladarba t-trattament divers imqanqal mhuwiex xprunat fuq l-ebda wieħed mill-kawżali li jinsab protett mill-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, isegwi li anke minn dan l-aspett, l-istħarriġ konvenzjonali ma jistax jiġi milqugħ;

12. Illi f'kull każ qiegħed jiġi eċċepit li ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan għaliex ma saret l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti tkun tista' tallega li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha ai termini ta' dawn l-artikoli, hija jeħtiġilha tipprova li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

13. Illi dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-"procedural fairness" ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif

tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma` xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

14. Illi finalment, dwar l-ilment marbut mal-artikolu 12 tal-Konvenzjoni Ewropea, jidher li dan huwa żball tal-pinna għaliex is-soċjeta' rikorrenti ċertament ma tistax tinvoka d-dritt għaż-żwieġ. Fil-fatt, fis-sbatax-il premessa tar-rikors tagħha s-soċjeta' rikorrenti tagħmel referenza għall-artikolu 13 u mhux għall-artikolu 12 tal-Konvenzjoni Ewropea. F'kull każ, sa fejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab imsejjes fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dan huwa wkoll konċettwalment ħażin. Dawn il-proċeduri kostituzzjonali stess għandhom is-saħħa li jagħtu rimedju lir-rikorrenti jekk jinstab li verament ġew miksura lilha xi drittijiet li huma mħarsa taħt il-Konvenzjoni Ewropea;

15. Illi l-artikolu 13 ma jeżiġix xi proċedura partikolari dwar kif għandu jingħata r-rimedju. L-importanti huwa li jingħata rimedju effettiv quddiem awtorita' nazzjonali. Fil-fehma tal-esponent din l-Onorabbli Qorti fis-sede kostituzzjonali tagħha hija awtorita' nazzjonali li tista' tagħti rimedju effettiv lir-rikorrenti jekk jinstab li tassew seħħew infrazzjonijiet konvenzjonali. Fuq kollox imbagħad wieħed ma jridx jinsa li r-rikorrenti qiegħda tattakka s-siwi u l-applikazzjoni tal-liġi, b'dan għalhekk li hija ma tistax tippretendi li azzjoni bħal din ma tkunx fil-forum kostituzzjonali;

16. Illi għalhekk, la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali mqajma mir-rikorrenti, jaqgħu t-talbiet l-oħra tar-rikorrenti dwar ir-rimedji mfittxija minnha;

17. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha."

Rat **id-digriet tagħha tas-17 ta' Novembru 2021**[3] permezz ta' liema laqgħet it-talba tas-soċjeta' rikorrenti sabiex fit-talba numru wieħed (1) tar-rikors promotur l-artikolu 12 tal-Konvenzjoni Ewropea jiġi sostitwit bl-artikolu 13 tal-istess Konvenzjoni.

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet magħmula.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit M'Louise Caruana Galea dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni s-soċjeta' rikorrenti bħala sid tal-appartament numru 3 fil-korp t'appartamenti bl-isem "St. Patrick Flats" bin-numru 13, Triq Francis Zammit gia St George's Junction, San Ġiljan tallega li nkisrulha d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni") u bl-artikoli 6, 13, 14 u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009. Hija qed titlob rimedji li jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

[3] Fol 38

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

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. Is-soċjeta' rikorrenti akkwistat il-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna permezz ta' kuntratt t'akkwist datat 10 ta' Settembru 2020 flimkien ma' proprjetajiet oħra estranei għall-proċeduri odjerni. Il-prezz globali li ħallset għal dawn il-proprjetajiet huwa ta' €650,000;

2. Il-fond in kwistjoni mhuwhiex dekontrollat[4];

3. Meta nxtrat din il-proprjeta', il-fond kien diġa' mikri lill-intimata Julia Manicolo. Hija xehdet li flimkien mad-defunt żewġha kienu ilhom jikru l-fond sa mill-1973 u wara l-mewt tiegħu l-kirja baqgħet fuqha;

4. L-ammont ta' kera mħallsa mill-inkwilina bis-saħħa tal-Att X tal-2009 huwa ta' €209 fis-sena;

5. Noel Vassallo, direttur tas-soċjeta' rikorrenti, xehed li l-proprjetajiet mixtrija bil-kuntratt tal-10 ta' Settembru 2020 ma ġewx valutati separatament għax il-prezz tax-xiri kien *as a whole unit;*

[4] Fol 24

6. Fir-relazzjoni tagħha **l-esperta teknika nkarigat mill-Qorti l-perit M'Louise Caruana Galea** spjegat il-konstatazzjonijiet li għamlet fuq il-post waqt l-aċċess li sar fit-12 ta' Lulju 2022. Hija elenkat ukoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles fil-perjodu mis-sena 2020 sas-sena 2021;

7. Hija wieġbet ukoll għal domandi in eskussjoni li sarulha.

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

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

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[5] **-**

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

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest

[5] Rik 988/08

mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

*In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("***Grima vs Mamo et noe***" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

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

Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-

*konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

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

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

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

1. Fl-ewwel żewġ eċċezzjonijiet l-intimat Avukat tal-Istat jissolleva l-punt li għandha tinġieb il-prova mis-soċjeta' rikorrenti tat-titolu tagħha fuq il-fond mertu tal-kawża, il-prova tal-ftehim tal-kirja kif ukoll il-prova li l-fond huwa tassew soġġett għal kirja regolata bil-Kap 69 u bil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dwar il-prova tat-titolu tas-soċjeta' rikorrenti fuq il-fond, fl-ewwel lok, kif ġie sottolineat minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** :-

"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd

fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."

Fil-każ odjern il-Qorti tinnota li s-soċjeta' rikorrenti preżentat in atti l-kuntratt t'akkwist tal-10 ta' Settembru 2020[6].

Dwar il-prova tal-ftehim tal-kirja, għalkemm ma ġietx prodotta xi skrittura, irriżulta mill-atti li tali kirja kienet ilha għaddejja s-snin kif konfermat bil-ġurament kemm minn Noel Vassallo għan-nom tas-soċjeta' rikorrenti kif ukoll mill-intimata Julia Manicolo. Ġew esebiti wkoll l-irċevuti tal-kera li jirrisalu għas-sena 1973.

Inoltre ġie pruvat li l-fond in kwistjoni huwa suġġett għal kirja protetta ai termini tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Kif irriżulta mill-provi, din il-kirja kienet ilha fis-seħħ sa minn ferm qabel l-1995 u ġie esebit ukoll iċ-ċertifikat ta' non-dekontroll.

Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn l-eċċezzjonijiet.

2. Fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Julia Manicolo hija targumenta li mhijiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti stante li talbiet simili għandhom jiġu diretti lejn l-Istat.

[6] Fol 5 et seq

Il-Qorti tirrileva li huwa minnu li s-soċjeta' rikorrenti qed tattakka leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat, u mhux ċittadini privati, li jġorr ir-responsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża.

Madankollu, in kwantu l-mertu tal-proċeduri odjerni huwa proprju l-fond li tiegħu l-intimata hija nkwilina, il-konsegwenzi ta' tali kawża fl-eventwalita' li jintlaqgħu it-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti jistgħu jaffetwawha direttament. Dan partikolarment fid-dawl tal-fatt li apparti r-rimedju tal-kumpens is-soċjeta' rikorrenti qed titlob ukoll lill-Qorti sabiex tiddikjara li l-istess rikorrenti mhijiex obbligata li ġġedded il-kirja tal-fond favur l-intimata. Dan kollu jnissel l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex l-intimata Julia Manicoli tkun parti mill-kawża u tiddefendi l-pożizzjoni tagħha *qua* nkwilina residenti fil-fond.

F'dan il-kuntest il-Qorti tirreferi għall-każ **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 85/14) deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** fejn ingħad hekk:

"Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta` Frar 2016 fil-kawża ***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et****. Hemm kienet trattata eċċezzjoni simili.*

Il-Qorti qalet hekk :-

"Illi l-Qrati tagħna ppronunzjaw ruħhom f`diversi okkażjonijiet dwar il-leġittimita` passiva ta` persuni privati li jkunu ċċitati f`kawżi ta` indoli kostituzzjonali u konvenzjonali.

*Fil-każ fl-ismijiet **Joseph Abela v. Onor.Prim`Ministru et** (Kost. 7 ta` Diċembru 1990) ġie ribadit li :*

"F`kawżi ta` natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontraditturi ta` dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta` xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta` dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala` fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

*Iżda kif anke gie ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et**. (29 ta` Mejju 2015) "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra. "*

Proprju f`każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in disamina, ad eżempju fil-każ fl-ismijiet **Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et** (22 ta` Frar 2013) iċċitat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet hekk:

"(11) ... biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt,

u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti (App.Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** *[2000] Vol.LXXXIV.II.42;App.* ***C. Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico*** *15.01.1992)"*

- omissis-

" [13] Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjugi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista` jkollha effetti legali anke fuqhom"

Dan il-ħsieb ġie ripetut mill-istess Qorti Kostituzzjonali fil-każ fl-ismijiet ***Sam Bradshaw et v l-AG et.*** *(6 ta` Frar 2015):*

"Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimi kuntradittur." (ara wkoll* ***Cedric Mifsud nomine v Avukat Ġenerali et.*** *-Q.K. 31 ta` Jannar 2014; ***Perit Joseph Barbara v On.Prim`Ministru*** *-Q.K. 31 ta` Jannar 2014).*

Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn iċ-ċaħda tad-dritt tagħha ta` użu u tgawdija tal-proprjeta` tagħha in kwantu li dan hu b`effett tal-artikolu

12(2)(b)(i) tal-Kap 158 u tal-liġijiet viġenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm wkoll dak tal-iżgumbrament tal-intimat Carmel Gatt. Għalhekk filwaqt li taqbel li l-intimat m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi imsemmija, jew anke li jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwawh stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-intimat bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-mertu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimu kuntradittur."

Din l-eċċezzjoni sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel talba s-soċjeta' rikorrenti qed titlob lill-Qorti tiddikjara li fil-konfront tagħha bl-operazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 qed jinkisrilha d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti taħt l-artikolu 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 6, 13, 14 u bl-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

a. <u>Allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

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

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta`xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda

korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

Fit-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tal-intimata Manicolo rispettivament jiġi argumentat li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli għall-każ odjern in vista ta' dak li jippovdi l-**artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni** stante li l-Kap 69 daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u kwindi qabel it-3 ta' Marzu 1962.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Għalhekk it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ser tintlaqa' safejn marbuta mal-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni filwaqt li sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tal-eċċezzjoni marbuta mal-artikolu 37 (2) (f) tal-istess Kostituzzjoni.

Ser tintlaqa' wkoll it-tielet eċċezzjoni tal-intimata Manicolo filwaqt li ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-parti tal-eċċezzjoni numru erbgħa tagħha marbuta mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

b. *Allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni*

Is-soċjeta' rikorrenti qegħda tibbaża wkoll il-lanjanzi tagħha fuq allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni li jipprovdi hekk –

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

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

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

Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u ċioe' illi –

(a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali;

(b) l-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu; u

(ċ) il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'.

Fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** il-Qorti qalet hekk dwar dan l-artikolu -

"Huwa magħruf li l-Istat għandu marġni ta` apprezzament wesgħin meta jiġi biex jintroduċi leġislazzjoni sabiex itaffi problemi ta` akkomodazzjoni.

Fil-każ ta`* ***Spadea and Scalabino vs Italy*** *deċiż fit-28 ta` Settembru 1995 l-ECHR osservat :-

"The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest. .

.. . . Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies. . . . . In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation . . . .The Court will respect the legislature`s judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. . . . . an interference must strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights. . . .There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued."

Madanakollu, l-interess tal-privat għandu wkoll jiġi salvagwardjat għaliex għalkemm kien rikonoxxjut illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità.

Fis-sentenza ta` ***Amato Gauci vs Malta*** *(op. cit.) l-ECHR qalet hekk :-*

"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck 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 such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of

the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State`s conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

59. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis,Hutten-Czapska, cited above, § 223).”

…. "In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant`s state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property."

Għalhekk l-ECHR ikkonkludiet li kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Relevanti wkoll huwa dak li qalet l-istess Qorti fis-sentenza tat-22 ta` Novembru 2011 fil-każ ta` ***Saliba et vs Malta*** *:-*

" ... the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era........it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see ***Amato Gauci,*** *cited above, 60)."*

Fil-każ ta`* ***Zammit & Attard Cassar vs Malta*** *li kien deciz fit-30 ta` Lulju 2015, l-ECHR irriaffermat il-prinċipji li kienu enunzjati fis-sentenzi tagħha ta` qabel dwar il-kontroll ta` kiri ta` djar billi rriteniet:

"57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State`s interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see 9 App.No.1046/12) -ECHR 25 ta` Frar 2016. James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also

the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State`s conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).”

Fil-każ suċċitat **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** il-Qorti nfatti qalet hekk-

"Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu ntrodotti għall-Kap 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa` jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa` kostrett joqgħod għal quantum ta` żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu lezjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

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

Fil-każ ta` ***Zammit and Attard Cassar v Malta*** *(op. cit.) l-ECtHR irrimarkat :-*

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. …While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the

general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

Fil-każ ta` ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****, (op cit) il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi :-*

"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom."

B` referenza għall-każ tal-lum, jirriżulta ppruvat illi l-kera perċepita mir-rikorrenti, abbażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat l-isproporzjon li ma jridx l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid.

Hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti illi meqjusa l-fatti u ċirkostanzi tal-każ tal-lum kif evolvew mal-medda tas-snin sal-lum il-piż li kellu jġorr is-sid kien sproporzjonat u eċċessiv."

Fil-każ **Jane sive Jennifer Sammut et vs Avukat tal-Istat deċiż fit-3 t'Ottubru 2023** kompla jingħad hekk -

"……fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet ***AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et*** *inghad illi:*

'...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is- sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u,

inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi:

'rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1'. (ara **Hutten-Czapska v. Poland** *(GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u* **Bittó and Others v. Slovakia**, *no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'*

Illi dwar l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et*** *illi:*

'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fittgawdija tal-gid tal-persuna.'.

Illi fid-decizjoni ***Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et*** *deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 inghad illi*

'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli. Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni. '.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet ***Sporrong and Lönnroth v. Sweden*** *(QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet: '[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. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'*

Dwar dan il-punt, gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet ***Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et*** *nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:*

'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.

Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il- Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il- kumpens ikun baxx wisq...'.

Illi l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu."

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

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

2. **Fl-ewwel parti tas-sitt eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat** jiġi argumentat li s-soċjeta' rikorrenti akkwistat il-fond mertu tal-kawża bil-konsapevolezza li dan kien mikri u suġġett għad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69. Fil-fatt il-paragrafu 3 tal-parti ntitolata "Kundizzjonijiet" fil-kuntratt t'akkwist tal-10 ta' Settembru 2020 jgħid hekk -

"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."

3. Fil-prinċipju, dan il-fatt waħdu ma jipprekludix lis-sid milli javvanza lanjanzi dwar ksur ta' drittijiet fundamentali b'rabta mal-kirja anke jekk din kienet diġa' fis-seħħ meta akkwistat il-proprjeta'.

Kif ingħad fil-każ **Perit Ian Cutajar et vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat et deċiż fis-6 ta' Ottubru 2020 -**

"5. F'dan l-aggravju l-konvenuti argumentaw li r-rikorrenti "minn jeddhom assoġġettaw ruħhom għad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta" gia ladarba meta xtraw il-fond kienu jafu li l-fond kien mikri lill-Gvern u qiegħed jintuża bħala Għassa.

6. Il-Gvern ripetutament jagħmel dan l-argument u l-ġurisprudenza hi ċara li dak il-fatt waħdu ma jnaqqas xejn mid-dritt tas-sid il-ġdid sabiex jilmenta dwar il-kirja.

7. Il-fatt li l-atturi xtraw il-fond soġġett għall-kirja protetta bi prezz ferm favorevoli, ma jfissirx li b'daqshekk kienu kuntenti bil-kirja u li irrinunzjaw għad-drittijiet fundamentali.....Il-kera li titħallas mill-Gvern hi pittance meta tikkonsidra l-istimi tal-valur lokatizju tal-fond, apparti li taħt il-liġi speċjali s-sidien m'għandhom l-ebda idea jekk qatt f'ħajjithom ser ikun hemm żmien meta jieħdu lura l-pussess vakanti tal-fond.

8. Ovvjament kull sid għandu jedd li jiddefendi l-interessi proprjetarji tiegħu u m'għandux jiġi preżunt li għaliex meta xtara kien jaf li l-fond kien soġġett għall-kirja protetta taħt il-Kap. 69, allura kien kuntent jew li għandu jbaxxi rasu għal dik il-liġi speċjali."

4. Madankollu fiċ-ċirkustanzi partikolari tal-każ odjern il-Qorti tqis li hemm kunsiderazzjonijiet oħra li għandhom jiġu sottolineati. Il-perit tekniku nkarigat minn din il-Qorti M'Louise Caruana Galea ivvalutat il-fond fis-suq miftuħ għall-prezz ta' €190,000 (eskluż il-mobbli) fid-data tat-23 ta' Lulju 2021. Il-kejl kumulattiv tal-fond internament huwa ta' circa 63 metru kwadru;

5. Jiġi osservat ukoll li dan il-valur huwa mhux biss realistiku u imma wkoll kemmxejn konservattiv f'dik id-data tenut kont tal-fatt ukoll li, kif irriżulta mir-risposti tal-istess perit għad-domandi in eskussjoni li sarulha, fil-valutazzjoni tagħha tal-fond odjern hija ħadet il-valur ta' €3,015 kull metru kwadru. Dan b'differenza ta' valutazzjoni esebita in atti u li saret minn perit ieħor inkarigat

minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ Rik Numru 490/21 fl-ismijiet *1011 Holdings Ltd vs Avukat tal-Istat et*[7] rigwardanti l-appartament numru 1 fl-istess blokka ta' appartamenti fejn dak il-fond ta' kejl ta' 49 metri kwadri ġie stmat f'Lulju 2021 għal €165,000 bir-rata aktar għolja ta' €3,367 metru kwadru;

6. Il-Qorti tinnota wkoll li f'kawża oħra Rik 487/2021 fl-ismijiet *1011 Holdings Ltd vs Avukat tal-Istat et*[8] il-fond ieħor 'Mary' drabi oħra magħruf bħala 'Mary House' ukoll mixtri permezz tal-istess kuntratt tal-10 ta' Settembru 2020 ġie vvalutat fis-suq miftuħ fis-sena 2021 għal €210,000;

7. Kif jirriżulta kemm mill-kuntratt ta' Settembru 2010 kif ukoll mill-proċeduri l-oħra appena msemmija, anke l-appartament numru 1 u l-fond bl-isem 'Mary House' huma suġġetti għal kirja ai termini tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

8. Jekk il-Qorti jkollha tgħodd il-valur fis-suq miftuħ, f'Lulju 2021 (u ċioe' għaxar xhur biss wara l-kuntratt ta' Settembru 2020), ta' dawn it-tlett proprjetajiet imsemmija u ċioe' €190,000 + €165,000 + €210,000 iċ-ċifra tiġi €565,000 biex b'hekk mis-somma totali mħallas mis-soċjeta' rikorrenti ta' €650,000 ikun ifisser li t-tlett fondi rimanenti mixtrija kellhom valur komplessiv bejniethom fis-suq miftuħ ta' circa €85,000. Deċiżament li dan huwa inverosimili għall-aħħar tenut kont anke li, kif dikjarat fil-kuntratt ta' Settembru 2020 stess, wieħed mill-fondi u ċioe' dak bl-isem ta' "Joey" jintuża bħala każin fejn allura huwa meqjus li bħala valur ikun pjuttost għoli;

9. Dan kollu jikkonferma l-fehma tal-Qorti li l-prezz komplessiv li ħallset is-soċjeta' rikorrenti ta' €650,000 għall-fondi mixtrija minnha kien finanzjarjament ferm vantaġġjuż għaliha;

---

[7] Deċiża fit-22 ta' Marzu 2023 u minnha tressaq appell li mhuwhiex appuntat

[8] Deċiża fil-11 t'Ottubru 2023 u minnha tressaq appell mis-soċjeta' rikorrenti li sussegwentement ġie ċedut

10. *Per se* naturalment, mhemmx xejn ħażin fl-ispekulazzjoni tal-propjeta'. Dak li jrid jiġi determinat għall-fini tal-każ odjern huwa l-impatt ta' tali spekulazzjoni fil-kuntest tal-mertu u l-lanjanzi mressqa mis-soċjeta' rikorrenti b'rabta mal-fond mertu tal-kawża odjerna;

11. Meta tqis li, kif ingħad fis-suespost, il-valur konservattiv fis-suq miftuħ tal-fond odjern kif mogħti mill-perit tal-Qorti huwa ta' €190,000, anke jekk kellu jittieħed il-kalkolu sempliċistiku li l-prezz imħallas ta' €650,000 jiġi diviż ugwalment bejn is-sitt fondi, u ċioe' circa €108,333 kull fond (li żgur mhux il-każ kif intwera) ukoll jidher bl-aktar mod lampanti li hemm distakk enormi bejn il-valur tal-fond fis-suq ħieles u l-prezz effettivament imħallas mis-soċjeta' rikorrenti. U din id-disparita' fil-valur hija manifesta minkejja li, kif ingħad, mill-iffirmar tal-kuntratt f'Settembru 2020 sal-valutazzjoni mill-periti tal-Qorti f'Lulju 2021 kienu għaddew biss għaxar xhur;

12. Konsegwentement allura, jekk bejn €108,333 u €190,000 hemm differenza ta' €82,000 f'temp daqshekk qasir, il-Qorti ma temminx li fil-prezz imħallas mis-soċjeta' rikorrenti ma ttiħidx in konsiderazzjoni l-fatt li l-fond odjern kien suġġett għall-kirja protetta mill-Kap 69 u mill-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

13. Is-suespost iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li bix-xiri tal-fond mertu tal-kawża b'valur sproporzjonalment inqas minn dak fis-suq miftuħ, is-soċjeta' rikorrenti bbenefikat sew mill-fatt li kien hemm kirja protetta ai termini tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Għaldaqsant il-Qorti ma tistax issa taċċetta t-teżi tal-istess soċjeta' rikorrenti li l-Kap 69 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta vvjolaw id-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' meta kienet hi stess li ħadet vantaġġ minnhom fix-xiri tal-fond odjern;

14. B'hekk ser tintlaqa' l-eċċezzjoni numru sitta tal-Avukat tal-Avukat tal-Istat in kwantu tgħid li "l-*ammont li ħallset ir-rikorrenti biex xtrat il-fond jirrifletti l-valur ta' fond okkupat u mhux ta' wieħed vakanti. Jiġi b'hekk li b'konsegwenza*

tal-kirja li kien hemm viġenti fuq il-fond, ir-rikorrenti xtrat il-fond inkwistjoni bi prezz ferm irħas minn dak li fil-fatt kien iġib il-fond fis-suq liberu fis-sena 2020.";

15. Inoltre, tmien xhur biss wara l-iffirmar tal-kuntratt ta' Settembru 2010, ġie promulgat l-Att XXIV tal-2021 fit-28 ta' Mejju 2021 permezz ta' liema s-soċjeta' rikorrenti setgħet tibbenefika minn qafas leġislattiv ġdid li jippermetti lil sid il-kera jintavola rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiżdied għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha pendenti quddiemu. Inoltre, wara t-trapass ta' sitt snin, fin-nuqqas ta' ftehim bejn is-sid u l-inkwilin, is-sid jista' jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirrevedi l-valur tal-kera;

16. Issir referenza wkoll għall-każ **Danel Company Limited vs L-Avukat tal-Istat et deċiż fil-31 ta' Jannar 2023** fejn din il-Qorti diversament preseduta ma sabitx ksur ta' drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni wara li għamlet is-segwenti kunsiderazzjonijiet -

"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 talKonvenzjoni Ewropea tad-Drittijiekt 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, 20126 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 dwarkemm jiswal-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, ieħor minnu illi fond li fis-sena 2016 jinxtara 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.

(.....)

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."

17. B'sentenza datata **12 ta' Lulju 2023** il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dik is-sentenza u qalet hekk -

"8. Din il-Qorti taqbel perfettament mar-raġunament tal-Ewwel Qorti. Il-provi juru li:

i. L-attriċi xtrat il-fond b'kuntratt tal-4 ta' Marzu 2016 bil-prezz ta' €30,000.

ii. Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-Ewwel Qorti, u li l-attriċi ma kkontestatx, fis-sena 2016 il-valur tal-fond fis-suq miftuħ kien €157,500. Skont l-istess perit tekniku f'Ġunju 2021 il-fond kellu valur ta' €315,000.

iii. B'sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera li ngħatat fit-28 ta' Jannar 2022 (rikors 144/21 – Danel Co Ltd v. Saviour Mizzi et), il-kera saret €4,500 kull sena.

9. L-attur xehed li matul is-snin il-kumpanija tiegħu kienet "l-vittma ta' serqa papali pperpetwata mill-Gvern Malti", għaliex ma kienx qiegħed jirċievi l-kera

ġusta. Li ma qalx ix-xhud hu li l-kumpanija attriċi xtrat il-fond b'dak il-prezz hekk irħis, minħabba li l-fond mikri lil terzi u l-kirja hi protetta taħt il-Kap. 69. Dan irrispettivament mill-fatt jekk il-bejjiegħa kellhomx bżonn ibiegħu għaliex kellhom bżonn il-likwidità.

10. Għalhekk hu ċar x'investiment tajjeb għamlet l-attriċi meta xtrat il-fond, li kienet taf li hu mikri lil terzi. Għaldaqstant, f'perjodu daqstant qasir ta' ħames snin ma tistax tilmenta li sofriet ksur tal-jedd fundamentali protett taħt Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, stante li matul dak il-perjodu qasir altru milli ħadet benefiċċju.

11. Fis-sentenza Gerald Camilleri v. Avukat Ġenerali et tas-6 ta' Ottubru 2020, din il-Qorti qalet hekk:

"25. Barra minn hekk, meta tqis illi fil-każ tallum, għalkemm il-perit tekniku wera l-fehma li l-fond fis-suq ħieles jiswa mitejn u tlieta u tmenin elf u ħames mitt euro (€283,500), l-atturi xtraw il-fond f'Mejju tal-2017, sena u nofs biss qabel infetħet il-kawża f'Novembru tal- 2018, bil-prezz ta' tmienja u sittin elf euro (€68,000), u għalhekk ġà qegħdin jieħdu return mill-investiment tagħhom aktar milli kieku l-flus qegħduhom f'bank, jekk ifittxu żjieda fil-kera bil-kriterju tal-art. 12B fuq il-valur tal-fond fis-suq, ukoll jekk jingħataw biss wieħed fil-mija (1%) tal-valur bħala kera fis-sena, xorta jkunu qegħdin jieħdu aktar minn erbgħa filmija (4%) fuq l-investiment tagħhom. F'dan ukoll għandu jinżamm sens ta' proporzjon".

12. Raġunament li japplika daqstant ieħor għall-każ in eżami fejn altru milli l-attriċi għamlet negozju ferm lukrattiv bis-saħħa tal-fatt li xtrat il-fond soġġett għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. 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. »

18. Imbagħad fil-każ surreferit Rik Nru 487/2021 fl-ismijiet **1011 Holdings Ltd vs Avukat tal-Istat et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk fis-sentenza li llum hija res judicata -

« ……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."

Għaldaqstant il-Qorti ssib li s-soċjeta' rikorrenti ma sofrietx ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Għall-istess raġunijiet ser jintlaqgħu l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat enumerati minn erbgħa sa disgħa kif kompatibbli ma' dak deċiż.

Ukoll, ser tilqa' l-bqija tar-raba' eċċezzjoni tal-intimata Manicolo kif ukoll il-ħames, is-sitt u seba' eċċezzjoni tagħha kif kompatibbli ma' dak deċiż.

ċ. *<u>Allegat ksur tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 6 u 13 tal-Konvenzjoni</u>*

Is-soċjeta' rikorrenti tilmenta li hija għandha nuqqas ta' rimedju effettiv ta' kif jiġu ndirizzati l-lanjanzi tagħha li huwa allegatament leżiv tad-drittijiet fundamentali tagħha. Hija ssostni li r-rimedju għall-lanjanza li kkontempla l-leġislatur bil-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009, u ċioe' l-awment tal-kera ma jistax jitqies bħala rimedju effettiv għaliex l-eżerċizzju ta' tali dritt huwa suġġett għall-limitazzjonijet imposti mill-liġi.

L-artikolu 39 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi hekk -

"Kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorità oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli."

L-artikolu 6 (1) tal-Konvenzjoni jgħid hekk -

"Fid-deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u ta' l-obbligi tiegħu ... kulħadd huwa intitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi."

L-artikolu 13 tal-Konvenzjoni jgħid 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."

Issir referenza għal dak li ngħad minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ suċċitat **Rik Nru 487/2021 fl-ismijiet 1011 Holdings Limited C96437 vs Avukat ta' l-Istat** -

"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."

Din il-Qorti tikkondividi dan ir-raġunament li tabbraċċjah u tagħmlu tagħha.

It-talba tas-soċjeta' rikorrenti a bażi ta' dawn l-artikoli tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni ser jiġu għalhekk miċħuda.

Ser jintlaqgħu safejn kompatibbli ma' dak li ngħad l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati minn tlettax sa ħmistax.

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

Ir-raġuni għal tali allegazzjoni sollevata mis-soċjeta' rikorrenti hija li fil-fehma tagħha bħala sid tal-fond in kwistjoni hija qed tiġi diskriminata minħabba d-dispożizzjonijiet differenti tal-liġi li hemm jirregolaw il-kirjiet ta' qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u dawk ta' wara dik id-data.

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

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

[.....]

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

L-artikolu 14 tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk -

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

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

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

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

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

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

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

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

"The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous –

there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic vs Austria, 27 March 1988).

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

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

The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."

F'dan il-każ il-Qorti tqis li l-intenzjoni tal-leġislatur kienet li tiġi stabbilita cut-off date minn meta ġie deċiż li ma kellhiex tibqa' tingħata l-istess protezzjoni fil-

[9] Tipa grassa b'enfasi tal-Qorti

kirja u mhux li tinħoloq diskriminazzjoni kontra persuni. L-imsemmija data ġiet stabbilita mil-leġislatur bħala d-data minn meta kellhom jidħlu fis-seħħ uħud mill-emendi proposti għal-liġijiet tal-kera, u għalhekk ma jirriżultax li kien hemm xi ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni."

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

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

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

Għall-istess raġunijiet sejra tilqa l-eċċezzjonijiet enumerati minn għaxra sa tnax tal-Avukat tal-Istat.

Per konsegwenza ser jiġu miċħuda wkoll il-bqija tat-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti filwaqt li ser jintlaqgħu il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati ħlief safejn inkompatibbli ma' dak deċiż.

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

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati wieħed u tnejn u l-parti tat-tielet eċċezzjoni safejn marbuta mal-artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni filwaqt li tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu ħlief safejn inkompatibbli ma' dak deċiż fis-sentenza;**

2. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni numru erbgħa tal-intimata Julia Manicolo safejn din hija marbuta mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni filwaqt li tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha ħlief safejn inkompatibbli ma' dak deċiż fis-sentenza;**

3. **Tiċħad it-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha.**

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Maraya Aquilina
Dep. Reġ.