MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-17 ta' April, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 668/2022 LM

81 & 82 Limited (C 55435)

vs.

1. **L-Avukat tal-Istat**
2. **Mario Tabone (K.I. nru. 440753(M))**

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-23 ta' Diċembru, 2022, mis-soċjetà rikorrenti **81 & 82 Limited (C 55435)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà rikorrenti'], fejn issottomettiet dan li ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Illi s-soċjetà protestanti hija proprjetarja tal-fond 3, Triq Sant'Agata, Sliema.*
2. *Illi l-protestat Mario Tabone jokkupa l-imsemmi fond b'titolu ta' kera bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta stante illi l-imsemmi fond kien inkera mill-ante-kawża tas-soċjetà rikorrenti lil Charles Tabone, missier l-*

intimat Mario Tabone, ferm qabel Ġunju, 1995, u l-intimat baqa' jokkupa dan il-fond bis-saħħa tal-protezzjoni li tagħtih il-liġi.

3. *Illi s-soċjetà rikorrenti xtrat dan il-fond flimkien mal-fondi 81, 82 u 82A, The Strand, Siema u l-fond 4, Triq Sant'Agata, Sliema għal skopijiet ta' żvilupp, u għal liema żvilupp is-soċjetà rikorrenti diġà ottjeniet il-permessi kollha meħtieġa u neċessarji mingħand l-awtoritajiet kompetenti.*

4. *Illi l-kera mħallas mill-intimat Mario Tabone (liema ħlas qatt ma ġie aċċettat mis-soċjetà rikorrenti u ilu snin twal jiġi depożitat taħt l-Awtorità tal-Qorti) huwa wieħed irriżorju.*

5. *Illi f'kull każ l-interess tas-soċjetà rikorrenti mhuwiex l-ammont ta' kera perċepibbli iżda li tirriprendi l-pussess battal tal-fond in kwistjoni sabiex hija tkun tista' twettaq il-proġett li għalih ilha li ottjeniet il-permessi tal-iżvilupp.*

6. *Illi l-kirja in kwistjoni hija kirja regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

7. *Illi lil hinn minn kwalsijasi konsiderazzjoni oħra u minn kull linja t'azzjoni oħra esperibbli, is-soċjetà rikorrenti trid illi jkollha l-opportunità li, l-istess bħal m'għandu tali opportunità sid ta' fond mikri illi jkun* <u>*persuna fiżika u mhux persuna legali*</u> *(kif inhi s-soċjetà rikorrenti), hija jkollha d-dritt li tirriprendi l-pussess battal tal-fond mikri billi tipprovdi lill-kerrej* suitable alternative accomodation.

8. *Illi l-artikolu 9(b) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi kif ġej:*

   "jekk sid il-kera jkun irid id-dar ta' abitazzjoni għal skop ta' abitazzjoni tiegħu nnifsu jew għal ta' kwalunkwe mill-axxendenti jew dixxendenti tiegħu, kemm jekk mid-demm jew bi żwieġ, u l-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej għandu dar oħra fejn joqgħod, b'titolu ta' proprjetà, li tkun raġonevolment tgħodd għall-mezzi tal-kerrej u tal-familja tiegħu għal dak li hu daqs u stat ta' manutenzjoni, u li tkun qrib għax-xogħol tiegħu (jekk ikun jaħdem)".

9. *Illi mid-diċitura ta' dan il-provvediment tal-liġi huwa bil-wisq ċar u manifest illi filwaqt li dan id-dritt qed jingħata lill-persuni fiżiċi, l-istess dritt qed jiġi mċaħħad lill-persuni legali bħal m'huma soċjetajiet kummerċjali kif inhi s-soċjetà rikorrenti, u kjarament dan jikkostitwixxi trattament diskriminatorju bi ksur tal-artikolu 45(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali.*

10. *Illi l-artikolu 45(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi* "ebda liġi ma għandha tagħmel xi disposizzjoni li tkun diskriminatorja sew fiha nnifisha jew fl-effett tagħha."

11. *Illi l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali jipprovdi illi "t*-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, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà twelid jew status ieħor."

12. *Illi konsistentement il-qrati tagħna u kif ukoll il-Qorti Ewropea adoperaw il-prinċipju illi d-diskriminazzjoni tikkonsisti f*"the application of different rules to comparable situations". *U huwa proprju dak li għandna hawnhekk. Għandna sitwazzjoni fejn żewġ sidien, wieħed persuna fiżika ('Tizju') u l-oħra persuna ġuridika (kumpannija) illi t-tnejn għandhom bżonn jieħdu l-pussess lura ta' immobbli proprjetà tagħhom, it-tnejn disposti li joffru lill-kerrej* suitable alternative accomodation, *però wieħed, Tizju, għandu rimedju bil-liġi li jagħmel dan, iżda l-ieħor, il-kumpannija, m'għandux. Dan huwa proprju l-essenza ta' x'inhi diskriminazzjoni illi hija pprojbita kemm mill-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll mill-Konvenzjoni Ewropea, kif fuq ċitat.*

13. *Illi f'dan ir-rigward is-soċjetà rikorrenti tagħmel riferenza għall-prinċipji traċċjati f'diversi sentenzi mogħtija mill-qrati nostrani fosthom dik mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-26 ta' Frar, 2004 fil-kawża fl-ismijiet 'Albert Pace Cole vs Chairman Maltacom p.l.c. et' (konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 t'April, 2005) illi "taħt il-profil ta' ksur taħt l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni huwa stabbilit sewwa li biex jitqies li jkun ingħata trattament diskriminatorju kontra persuna jeħtieġ tirriżulta 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, (ċ) liema trattament differenti ma jkunx oġġettivament jew raġonevolment mistħoqq jew (d) jekk f'dak it-trattament tkun nieqsa l-proporzjonalità bejn l-għan mixtieq u l-mezz użat. Iżda hekk kif il-parti mġarrba turi li ngħatat trattament differenti, jaqa' d-dmir fuq l-Istat li juri li tali trattament kien mistħoqq. F'dan ir-rigward jingħad li "There is a shifting burden of proof in the area of discrimination. The general principle* affirmanti incumbit probatio *(he or she who alleges something must prove that allegation) is therefore not applied in a rigorous manner. The initial burden, of course, falls upon the applicant to establish that there is a difference in treatment. Once this has been done, the burden moves to the government, where the responsibility is to demonstrate that the measure in question as justified" W A Schabas – The European Convention on Human Rights: A commentary (O.U.P 2015) pg. 570).*

Illi wkoll b'riferenza għall-imsemmi artikolu, meħtieġ jintwera (i) li dak l-ilment jeħtieġ li jkun marbut ma' xi jedd ieħor imħares mill-Konvenzjoni, u (ii) li l-kawżali tad-diskriminazzjoni msemmijin f'dak l-artikolu huma biss indikativi u

jistgħu jkunu usa' mill-kawżali maħsuba fl-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni. Wieħed irid iqis ukoll li (iii) it-trattament differenti mogħti bejn kategorija ta' persuni u oħra trid tkun waħda leġittima u raġonevoli, u għalhekk mhux kull trattament differenti jwassal għal sejbien ta' trattament diskriminatorju bi ksur tal-imsemmi artikolu 14.

...

Illi llum il-ġurnata jidher li huwa stabbilit li "a difference in treament is discriminatory for the purposes of Article 14 of the Convention, if it has 'no objective and reasonable justification'. In other words, the notion of discrimination includes in general cases where a person or group is treated, without proper justification, less favourably than another, even though the more favourable treament is not called for by the Convention. Article 14 does not prohibit distinctions in treatment which are founded on an objective assessment of essentialy different factual circumstances and which, being based on the public interest, strike a fair balance between the protection of the interests of the community and respect for the rights and freedoms safeguarded by the Convention. The Contracting States enjoy a certain margin of appreciation in assessing whether and to what extent differences in otherwise similar situations justifiy a difference in treatment. The scope of the margin of appreciation will vary according to the circumstances, the subject-matter and its background, but the final decision as to observance of the Convention's requirements rests with the Court".

14. *Illi, oltre dan, dan il-provvediment tal-liġi kjarament jikser id-dritt fundamentali tas-soċjetà rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha, liema dritt huwa protett mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali li jipprovdi kif ġej:*

    "Kull persuna naturali **jew persuna morali** għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha." *(Emfasi miżjud)*

15. *Illi kjarament dan id-dritt tas-soċjetà rikorrenti li tgawdi b'mod paċifiku (li ovvjament jinkludi wkoll id-dritt li tiżviluppa din il-proprjetà) il-possedimenti tagħha qiegħed jiġi vvjolat bl-iżjed mod lampanti u dan meta tikkunsidra illi, b'mod diskriminatorju, qed tiġi anke pprivata mid-dritt mogħti lill-persuni fiżiċi li tirriprendi l-pussess tal-immobbli proprjetà tagħha billi toffri* suitable alternative accomodation.

16. *Illi bħala stat ta' fatt is-soċjetà rikorrenti offriet lill-intimat Mario Tabone akkomodazzjoni alternattiva li mhux biss hija* suitable *iżda li addirittura hija ferm u ferm aħjar minn dik li qed jirrisjedi fiha fil-preżent imma din l-offerta qed tiġi rifjutata.*

17. *Illi, oltre dan, wieħed mill-*proviso *għal fuq imsemmi artikolu 9(b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi* "dan l-artikolu m'għandux japplika f'każ lil-kerrej ikollu ħamsa u sittin (65) sena jew aktar".

18. *Illi l-intimat Mario Tabone għandu circa 69 sena u għalhekk anke jekk isiru, kif għandhom, l-emendi leġislattivi sabiex jitneħħa t-trattament diskrimatorju bejn persuni fiżiċi u dawk legali in kwantu għal dak li jirrigwarda r-rimedju mogħti bl-artikolu 9(b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bil-proviso ċitat f'paragrafu 17* supra *s-soċjetà rikorrenti xorta waħda tibqa' prekluża milli jkollha rimedju effettiv sabiex tottjeni l-pussess battal tal-fond in kwistjoni (waqt li tagħti lill-intimat Mario Tabone* a suitable alternative accomodation) *u b'hekk tkun tista' twettaq il-proġett li għalih hija diġà għandha l-permessi ta' żvilupp meħtieġa maħruġa mill-awtoritajiet kompetenti.*

19. *Illi dan il-fatt ukoll jilledi d-dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà kif protett mill-fuq ċitat artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.*

20. *Illi għalkemm l-intimat Mario Tabone għandu madwar 69 sena dan m'għandu bl-ebda mod ikun ta' impediment biex huwa jkun jista' jiċċaqlaq għal post alternattiv ta' kwalità ferm aqwa f'Tas-Sliema stess.*

21. *Illi, kif ingħad, minħabba fis-sitwazzjoni hawn fuq imfissra s-soċjetà rikorrenti qed tiġi prekluża milli twettaq żvilupp li għalih diġà għandha l-permessi kollha maħruġa mill-awtoritajiet kompetenti b'valur komplessiv ta' miljuni ta' Ewro (is-sit jinsab f'The Strand, Sliema, faċċata tal-baħar, f'waħda mill-iżjed lokalitajiet fejn il-proprjetà ġġib valur għoli).*

22. *Illi minħabba f'dan l-istat tal-liġi s-soċjetà rikorrenti sofriet u qed tkompli ssofri danni enormi stante illi qed tiġi prekluża mit-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħha mingħajr ma tingħata l-possibilità li tirriprendi l-pussess vakant tal-imsemmija proprjetà filwaqt li xorta waħda jintlaħaq l-iskop soċjali ossija pubblika li għalih il-liġijiet speċjali tal-kera qed ikomplu jipprovdu protezzjoni lill-kerrej billi s-soċjetà rikorrenti tkun tista' tipprovdi lill-intimat* suitable alternative accomodation addirittura ferm u ferm aqwa minn dik illi qed jirrisjedi fiha fil-preżent.

23. *Illi dan kollu jmur anke kontra l-prinċipju tal-proporzjonalità u tal-għan pubbliku/soċjali li għalih il-liġijiet speċjali tal-kera għadhom jaghtu protezzjoni lill-kerrejja (liema protezzjoni ma titgawdiex minn kerrejja illi krew il-proprjetà tagħhom wara l-1 ta' Ġunju, 1995). X'inhu l-iskop aħħari li jrid jilħaq il-leġislatur? Dan hu li l-kerrej ma jispiċċax mingħajr saqaf fuq rasu. Huwa wkoll li l-kerrej ma jiġix imċaqlaq għall-post alternattiv agħar milli kellu, tenut kont ta' diversi konsiderazzjonijiet. Huwa li jintlaħaq bilanċ bejn id-dritt tas-sid li jgawdi paċifikament il-possedimenti tiegħu, u d-dritt tal-kerrej li jkompli jgħix*

f'post mikri b'mod dinjituż. Bl-akkomodazzjoni alternattiva mill-aqwa illi s-soċjetà rikorrenti offriet lill-intimat Mario Tabone taħt l-istess kundizzjonijiet (u anke mingħajr ħlas ta' kera vita durante, *jekk irid), dawn l-għanijiet kollha kienu jiġu miħuqa.*

Jgħidu għalhekk l-intimati jew min minnhom għaliex m'għandiex din l-Onorabbli Qorti:

(i) Prevja kwalsijasi dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara illi l-fatt li r-rimedju stabbilit fl-artikolu 9(b) tal-imsemmi Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli biss għal persuni fiżiċi iżda mhux għal persuni ġuridiċi, kif inhi s-soċjetà rikorrenti, jikkostitwixxi trattament diskriminatorju bi ksur tal-artikolu 45(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali u jikkostitwixxi wkoll leżjoni tad-dritt fundamentali tas-soċjetà rikorrenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha bi ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;

*(ii) Prevja kwalsijasi dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, u sussegwentement għall-akkoljiment tal-ewwel talba u tat-talbiet għall-għoti ta' rimedju xieraq għal-avvaloriment tal-akkoljiment tal-ewwel talba, tiddikjara illi l-provvedimenti tal-*proviso *għall-artikolu 9(b) tal-imsemmi Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipula illi* "dan l-artikolu m'għandux japplika f'każ lil-kerrej ikollu ħamsa u sittin (65) sena jew aktar" *jikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fundamentali tas-soċjetà rikorrenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha bi ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;*

*(iii) Konsegwentement tordna li jingħata rimedju effettiv lis-soċjetà rikorrenti billi tingħata d-dritt illi tirriprendi l-pussess vakant tal-fond 3, Triq Sant'Agata, Sliema li fil-preżenti huwa mikri lill-intimat Mario Tabone okkorrendo billi jsiru l-emendi leġislattivi meħtieġa u neċessarji sabiex ir-rimedju stabbilit fl-artikolu 9(b) tal-imsemmi Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li fil-preżent jistgħu jiddisponu minnu biss persuni fiżiċi jiġi estiż għal persuni ġuridiċi, fosthom is-soċjetà rikorrenti, u jitneħħa u jiġi kanċellat il-proviso għall-imsemmi artikolu 9(b) tal-imsemmi Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipula illi "*dan l-artikolu m'għandux japplika f'każ lil-kerrej ikollu ħamsa u sittin (65) sena jew aktar" *u/jew billi jingħata kwalsijasi rimedju effettiv ieħor lis-soċjetà rikorrenti sabiex tkun tista' paċifikament tgawdi l-possedimenti tagħha, senjatament il-fond 3, Triq Sant'Agata, Sliema;*

(iv) Tiddikjara illi s-soċjetà rikorrenti sofriet u qiegħda ssofri danni inġenti b'riżultat tal-ksur tas-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-artikolu 45(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali u mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;

(v) Tillikwida d-danni hekk sofferti mis-soċjetà rikorrenti okkorrendo bl-opra ta' perit/i nominandi; u

(vi) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom biex iħallsu lis-soċjetà rikorrenti d-danni kif likwidati.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati jew min minnhom li huma minn issa inġunti għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fil-25 ta' Jannar, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

Illi l-lanjanza tas-soċjetà r-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ossia l-artikolu 9(b) tal-istess Kap qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali taghha u dan billi qiegħda tiġi mċaħħda mit-tgawdija u ripreża tal-proprjetà senjatament il-fond numru 3, Triq Sant'Agata, Sliema. Ir-rikorrenti qiegħda titlob illi dina l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li l-artikolu 9(b) tal-Kap. 69 jilledi d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-artikolu 14 u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-artikolu 45 (1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

1. *Illi rikorrenti trid ġġib prova li hija tassew suġġett għal kirja li hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
2. *Illi l-azzjoni tar-rikorrent sa fejn qiegħed jiġi ilmentat ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 45 (1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta hija intempestiva* stante *illi* ***preżentement*** *m'hemm ebda dikjarazzjoni mill-Bord li jirregola l-kera illi l-artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet mhux applikabbli għas-soċjetà rikorrenti;*
3. *Illi fir-rigward tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jeċepixxi illi dak li qed jilmentaw minnu r-rikorrenti ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskrimatorju kif sanċit minn dan l-artikolu;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, anke fl-ipoteżi illi s-soċjetà rikorrenti tħoss illi d-drittijiet fundamentali tagħha* jista' jkun *li jigu leżi bid-diċitura tal-artikolu 9(b) tal-Kap. 69 ta' Malta, l-esponent jeċepixxi illi ma hemm ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja u/jew tal-artikolu 45(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta* stante *illi huwa wisq ovvju illi ma teżistix sitwazzjoni ta'* like with like. *Ir-rimedju previst fl-artikolu 9(b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet jipprovdi rimedju għal sid il-kera illi jrid il-proprjetà għal abitazzjoni tiegħu innifsu jew axxendenti jew dixxedenti tiegħu. B'hekk huwa inkonċepibbli kif is-soċjetà attriċi tippretendi li tużufruwixxi minn dan l-artikolu meta r-rimedju stess huwa maħsub sabiex jagħti rimedju lill-persuni li jridu l-fond għal abitazzjoni u mhux għal żvilupp kummerċjali;*

   Huwa wisq ovvju illi s-soċjetà attriċi ma tistax tgħajjat u tipprotesta diskriminazzjoni meta r-rimedju fih innifsu jippresumi element soċjali ossia l-ħtieġa tas-sid jew ta' axxendenti/dixxidenti tiegħu illi jkollu jew ikollhom bżonn jabitaw fil-fond u mhux sabiex jwettqu l-pjanijiet edilizji tagħhom;

5. *Illi miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni kif ukoll għal dik tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament għal kull sid il-kera li hija soċjetà. Għalhekk ir-rikorrenti ma tistax targumenta li ġiet żvantaġġata meta mqabbla ma ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħala;*

6. *Illi ġialadarba t-tieni talba attriċi hija intrinsikament marbuta mal-ewwel talba, l-esponent jeċepixxi illi kemm-il darba ma tintlaqax l-ewwel talba attriċi dina l-Onorabbli Qorti għandha tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet sussegwenti;*

7. *Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu, l-allegazzjonijiet tas-soċjetajiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda;*

8. *Illi l-esponenti jeċepixxu illi l-fatt illi l-aħħar proviso tal-artikolu 9(b) tal-Kap. 69 jimponi espressament illi r-rimedju ma jistax jiġi utilizzat jekk il-kerrej għandu ħamsa u sittin (65) sena jew aktar b'ebda mod ma jilledi l-Ewwel Protokoll tal-Ewwel Artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan ir-rekwiżit għandu għan leġittimu, huwa maħsub għall-interess ġenerali u huwa proporzjonali* stante *illi kerrej illi jkollu 65 sena jew fuqhom (u ċjoe anzjan) m'għandux jiġi sradikat mill-għeruq tiegħu. Illi aktar minn hekk, tali restrizzjoni hija proporzjonata versu s-sid għaliex huwa mistenni li s-sid il-kera ser jikseb il-pussess lura tal-proprjetà fi żmien raġonevoli;*

9. *Safejn l-ilment tar-rikorrenti huma msejsa fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-*proviso *ta' dan*

l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-Liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-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. Sewwasew fil-każ tagħna, l-artikolu 9(b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif l-artikolu 9(b) tal-Kap. 69 għandu jitqies li jmur kontra l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

10. *Illi l-esponent jeċepixxi illi l-aħħar proviso għall-artikolu 9(b) tal-Kap. 69 tal-Liġjiet ta' Malta jipprovdi illi dan l-artikolu m'għandux ikun ta' preġudizzju għad-drittijiet ta' sid il-kera li jottjeni t-terminazzjoni tal-kirja f'każ li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-artikolu 4A. Illi b'hekk anki bl-emendi l-"ġodda" s-soċjetà rikorrenti għandha rimedju li tista' tutilizza. Għaldaqstant l-esponent jeċepixxi illi l-Kap. 69 ukoll jipprovdi għal rimedju;*

11. *Illi konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-intimat qed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa* ***Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta****, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-****Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea*** *wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-****Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tagħti ordni ta' żgumbrament lill-intimat Tabone;*

12. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost,* dato ma non concesso *li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.*

13. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

L-intimat **Mario Tabone** ma ppreżentax risposta u lanqas nota ta' osservazzjonijiet entro t-terminu mogħti lilu.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-29 ta' Novembru, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mis-soċjetà rikorrenti, u mill-intimat Avukat tal-Istat, rispettivament.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

3. Is-soċjetà rikorrenti tgħid li hija proprjetarja tal-fond bin-numru tlieta (3) f'Triq Sant'Agata, Tas-Sliema, u li l-intimat Tabone jokkupa l-imsemmi fond b'titolu ta' kera skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, wara li dan kien ġie mikri lilu mill-antekawża tagħha lil missier l-intimat Mario Tabone, Charles Tabone qabel l-1995. Tirrileva li hija kienet xtrat dan il-fond flimkien mal-fondi l-oħra bin-numri rispettivi 81, 82 u 82A, f'The Strand, Tas-Sliema, u anki l-fond bin-numru 4 f'Triq Sant'Agata, Tas-Sliema, sabiex tiżviluppahom, u filfatt hija kellha diġà f'idejha l-permessi meħtieġa mingħand l-awtoritajiet kompetenti. Is-soċjetà rikorrenti tissottometti li l-kera pagabbli hija waħda rriżorja, iżda l-ilment tagħha ma kienx dan, imma kien jolqot il-pussess attwali tal-fond li hija xtaqet takkwista bil-għan li teżegwixxi l-proġett li għalih kellha l-permessi relattivi. Tikkontendi li hija għandha jkollha d-dritt bħal proprjetàrju li huwa persuna fiżika, li tirriprendi l-pussess battal tal-fond billi tipprovdi lill-inkwilin *suitable alternative accomodation.* Filwaqt li tiċċita d-

disposizzjonijiet tal-para. (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69, issostni li huwa ċar mill-imsemmija disposizzjonijiet, li filwaqt li d-dritt in kwistjoni qiegħed jingħata lil persuni fiżiċi, dan qiegħed jiġi mċaħħad lill-persuni legali bħalha. Tgħid li dan jikkostitwixxi trattament diskriminatorju bi ksur tas-subartikolu 45(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'], u tgħaddi sabiex tiċċita d-dispożizzjonijiet tagħhom. Is-soċjetà rikorrenti tissottometti li l-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea dejjem żammew mal-prinċipju li d-diskriminazzjoni hija *"the application of different rules to comparable situations",* u ssostni li huwa proprju dan li kien jirriżulta fil-każ odjern. Hija tiċċita dak li qalet din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fis-sentenza tagħha tas-26 ta' Frar, 2004, fl-ismijiet **Albert Pace Cole *vs.* Chairman Maltacom p.l.c. et**, kif ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' April, 2005. Tgħid ukoll li l-istess disposizzjonijiet tal-liġi huma leżivi tad-dritt fundamentali tagħha kif protett mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, għaliex id-dritt tagħha li tgawdi l-fond b'mod paċifiku iħaddan miegħu d-dritt li tiżviluppa l-istess fond. Tgħid ukoll li però l-inkwilin kellu 67 sena, u għalhekk anki jekk titneħħa d-diskriminazzjoni bejn id-dritt ta' persuna fiżika u d-dritt ta' persuna legali, skont il-proviso tal-para. (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69, hija ma kellha l-ebda rimedju effettiv sabiex tieħu l-pussess battal tal-fond jekk tagħti lill-inkwilin *a suitable alternative accomodation.* Is-soċjetà rikorrenti ssostni li dan il-fatt ukoll jikkostitwixxi ksur tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-fond kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Tispjega li dan kollu jmur kontra l-prinċipju ta' proporzjonalità u li bħala riżultat hija sofriet u qiegħda ssofri danni kbar. Għalhekk is-soċjetà rikorrenti qiegħda titlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li r-rimedju mogħti mill-para. (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69

lil persuni fiżiċi iżda mhux lil persuni ġuridiċi, jikkostitwixxi trattament diskriminatorju bi ksur tas-subartikolu 45(1) tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, u anki ksur tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha kif protett mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Is-soċjetà rikorrenti titlob ukoll lill-Qorti sabiex fl-eventwalità li tintlaqa' l-ewwel talba tagħha, u anki t-talbiet tagħha għall-għoti ta' rimedju xieraq f'dik l-eventwalità, tiddikjara li l-*proviso* tal-istess paragrafu tal-liġi jikkostitwixxi ksur tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Is-soċjetà rikorrenti titlob sabiex bħala rimedju, hija tingħata d-dritt li tieħu lura l-pussess vakanti tal-fond billi l-liġi tiġi debitament emendata sabiex ir-rimedju maħsub fil-para. (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69, jiġi estiż għal persuni ġuridiċi, fosthom hija stess, u dan filwaqt li jitneħħa l-*proviso* tiegħu u/jew billi jingħata kull rimedju ieħor effettiv sabiex hija b'hekk tgawdi l-proprjetà tagħha. Is-soċjetà rikorrenti tissottometti wkoll li din il-Qorti għandha tiddikjara li bħala konsegwenza hija sofriet u qiegħda ssofri danni nġenti riżultat ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mis-subartikolu 45(1) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u dan filwaqt li tillikwida l-imsemmija danni permezz tal-opra ta' perit/i nominandi u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallas id-danni hekk likwidati, bl-ispejjeż kontrihom jew min minnhom.

4. L-intimat l-Avukat tal-Istat jilqa' billi preliminarjament jeċċepixxi li (a) is-soċjetà rikorrenti għandha tressaq prova li l-kirja hija tassew regolata permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69; (b) fejn l-azzjoni tolqot l-allegat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u s-subartikolu 45(1) tal-Kostituzzjoni, din hija intempestiva, għaliex ma kien hemm l-ebda dikjarazzjoni s'issa mill-Bord li l-

para. (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 mhuwiex applikabbli fil-konfront tas-soċjetà rikorrenti; (ċ) l-ilment tas-soċjetà rikorrenti ma jaqax fil-parametri tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni; (d) m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u/jew tas-subartikolu 45(1) tal-Kostituzzjoni, għaliex ma tirriżultax sitwazzjoni ta' *like with like,* billi r-rimedju li jipprovdi l-para. (b) tal-artikolu 9 huwa għal skop ta' abitazzjoni u mhux ta' żvilupp kummerċjali; (e) il-liġi li qiegħda tattakka s-soċjetà rikorrenti tapplika fil-konfront ta' kull soċjetà li hija sid il-kera; (f) ġaladarba t-tieni talba hija marbuta mal-ewwel talba tas-soċjetà rikorrenti, il-Qorti għandha tastjeni milli tieħu konjizzjoni tagħha jekk tiċħad l-imsemmija l-ewwel talba; (ġ) fil-mertu, l-allegazzjonijiet magħmula mis-soċjetà rikorrenti, huma nfondati fil-fatt u fid-dritt; (g) il-limitazzjoni fuq l-età imposta fil-proviso tal-para. (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69, ma tikkostitwix ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, għaliex għandha għan leġittimu; (għ) safejn l-ilment tas-soċjetà rikorrenti jistrieħ fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, skont il-proviso tiegħu l-Istat għandu dritt li jagħmel dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u hawnhekk huwa għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jagħraf dak li huwa meħtieġ, u anki jimplimenta l-miżuri neċessarji, u fil-każ odjern ma jirrżultax li l-para. (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 jikser l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; (ħ) skont l-aħħar proviso tal-imsemmija disposizzjonijiet, is-soċjetà rikorrenti għandha rimedju permezz tal-emendi l-ġodda; (h) minħabba d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, din il-Qorti m'għandhiex issib ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u lanqas m'għandha tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja in kwistjoni, jew saħansitra tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin l-intimat Tabone; (i) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Provi u riżultanzi

5. Permezz ta' nota tas-26 ta' April, 2023, is-soċjetà rikorrenti ppreżentat *affidavit* ta' Mario Bonnici, flimkien ma' tliet dokumenti konsistenti f'kopji ta' kuntratt ta' bejgħ tal-*utile dominju temporanju* ta' diversi fondi, inkluż dak in kwistjoni, tal-15 ta' Marzu, 2012*,* kuntratt korrettorju tiegħu tal-1 ta' Frar, 2013, u kuntratt ta' bejgħ tad-dirett dominju temporanju tal-istess fondi, tat-8 ta' April, 2013, kollha fl-atti tan-Nutar Ian Castaldi Paris.[1] Fl-imsemmi *affidavit,* ix-xhud **Mario Bonnici** beda billi ddikjara li huwa jokkupa l-kariga ta' direttur, u huwa wkoll azzjonista tas-soċjetà rikorrenti. Spjega li din kienet xtrat l-*utile dominju temporanju* għaż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni enfitewtika oriġinali tal-fondi 81, 82 u 82A f'Triq ix-Xatt, tas-Sliema, u anki tal-fondi sottoposti bin-numru uffiċjali 3 u 4 f'Triq Sant'Agata, Sliema, u dan permezz ta' kuntratt pubbliku datat 15 ta' Marzu, 2012, fl-atti tan-Nutar Ian Castaldi Paris, u li sussegwentement saret korezzjoni tiegħu fl-1 ta' Frar, 2013, fl-atti tal-istess Nutar. Spjega li s-soċjetà rikorrenti kienet ukoll xtrat u akkwistat id-dirett dominju temporanju relattiv ta' dawn il-fondi mingħand il-Kapitlu tal-Katidral permezz ta' kuntratt pubbliku tat-8 ta' April, 2013, fl-atti tal-istess Nutar ukoll, u b'hekk saret il-propjetarja assoluta ta' dawn il-fondi. Qal li l-iskop tal-akkwist kien għall-iżvilupp, u għalhekk is-soċjetà rikorrenti applikat u ottjeniet il-permess ta' żvilupp mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar. Ix-xhud irrileva li meta is-soċjetà rikorrenti akkwistat dawn il-fondi, hija kienet taf li huma okkupati, iżda Michael Spiteri, wieħed mill-konċessjonarji, kien qalilhom li l-okkupanti kienu kollha *'squatters',* u qatt ma kienu jirċievu kera mingħandhom. Jispjega kif mill-erba' fondi msemmija, huwa dak in kwistjoni li huwa okkupat mill-intimat Tabone, permezz ta' kirja antika protetta *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-Kap.

[1] *A fol.* 22 *et seq.*

69. Ix-xhud jirrileva li s-soċjetà rikorrenti mhijiex qiegħda tippretendi li l-intimat Tabone għandu jiġi żgumbrat u jitħalla bla saqaf fuq rasu, iżda hija kienet qiegħda minflok tippretendi li għandha jkollha d-dritt li toffrielu *suitable alternative accomodation* bħal m'għandu sid persuna fiżika li jkollu bżonn il-fond mikri għalih jew għal xi membru tal-familja tiegħu, imma jispjega li hija għandha bżonnu għall-iskop ta' żvilupp li tiegħu għandha permess bin-numru PA/8732/17. Irrileva li huwa kien tkellem mal-intimat Tabone, u anki offrielu post alternattiv ta' akkomodazzjoni b'kera konsistenti f'*maisonette,* iżda dan kien irrifjuta l-offerta tiegħu, u nsista li minflok jingħata appartament ġewwa Tas-Sliema bil-kundizzjonijiet tiegħu. Qal li huma ma kienux ser joqgħodu għal dan ir-rikatt, u dan kollu ma kienux qegħdin jaċċettawh

6. Waqt l-udjenza tad-19 ta' Mejju, 2023, xehed **il-Perit Mario Cassar**, prodott mis-soċjetà rikorrenti. Huwa spjega li kien ingħata l-inkarigu mingħand is-soċjetà rikorrenti sabiex jagħmel stima tal-iżvilupp propost u approvat permezz tal-permess PA5954/2022. Esebixxa kopja tar-rapport tiegħu, li ġie mmarkat 'Dok. MC1'.[2] Ikkonferma li r-rapport tiegħu kellu biss il-valur potenzjal tal-iżvilupp skont kif approvat mill-imsemmi permess.

7. Waqt l-udjenza tad-19 ta' Mejju, 2023, xehed **Ian Galea**, rappreżentant legali tal-Awtorità tal-Ippjanar, prodott mis-soċjetà rikorrenti. Huwa ppreżenta kopja tal-permess ta' żvilupp li ġiet immarkata 'Dok. IG1'[3], kopja ta' applikazzjoni għal permess li ġiet immarkata 'Dok. IG2'[4], kopja tad-deċiżjoni tat-Tribunal tal-31 ta' Lulju, 2014, li ġiet immarkata 'Dok. IG3'[5], kopja ta'

[2] *A fol.* 44.
[3] *A fol.* 59.
[4] *A fol.* 95.
[5] *A fol.* 114.

commencement notice li ġiet immarkata 'Dok. IG4'[6], u kopja tar-*renewal* tal-permess PA8732/17, li ġiet immarkata 'Dok. IG5'.[7]

8. Waqt l-istess udjenza, xehed l-intimat **Mario Tabone**, prodott mis-soċjetà rikorrenti. Ikkonferma li huwa kien joqgħod fil-fond in kwistjoni flimkien mat-tliet iklieb tiegħu. Qal il l-kera huwa jiddepożitaha taħt l-awtorità tal-Qorti. Ikkonferma li kienet saritlu offerta sabiex imur joqgħod f' fond ieħor minflok dak in kwistjoni iżda huwa ma kienx aċċetta.

9. Permezz ta' nota ġuramentata ppreżentata fid-29 ta' Mejju, 2023, **Ian Galea** in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar, ippreżenta kopja tal-permess nru. PA5954/22, li ġiet immarkata 'Dok. IG6'.[8]

10. Permezz ta' nota ppreżentata fl-20 ta' Lulju, 2023, is-soċjetà rikorrenti ppreżentat *affidavit* ta' Michael Spiteri[9], u kopja tar-*Renewal Permit* tal-permess tal-iżvilupp.[10] Fl-*affidavit* tiegħu, ix-xhud **Michael Spiteri** spjega li huwa kien wieħed mis-sidien tal-fondi li llum huma proprjetà tas-soċjetà rikorrenti. Qal li l-fondi kienu ġew għand is-sidien oriġinali b'wirt diversi snin ilu, u li huma qatt ma rrikonoxxew il-persuni li kienu jirrisjedu fihom, u qatt ma aċċettaw flus mingħandhom. Meta mbagħad huma biegħuhom lis-soċjetà rikorrenti, huma kienu qalulhom li dawn il-persuni ma kellhom l-ebda titolu, u l-okkupazzjoni tal-imsemmija fondi minn dawn in-nies ma kellhiex effett fuq il-prezz li huma kienu qegħdin jitolbu, u li ġie miftiehem.

11. Waqt l-udjenza tad-29 ta' Novembru, 2023, xehed **Mario Bonnici**, prodott in kontro-eżami mill-intimat Avukat tal-Istat. Spjega li meta s-soċjetà

[6] *A fol.* 118.
[7] *A fol.* 120.
[8] *A fol.* 130.
[9] *A fol.* 143.
[10] *A fol.* 144.

rikorrenti kienet xtrat il-fond flimkien ma' proprjetàjiet oħra, kienet taf li uħud minnhom kienu okkupati minn terzi, iżda l-impressjoni li ngħatat mis-sidien kienet li dawn ma kellhom l-ebda titolu għaliex huma filfatt qatt ma kienu rċevew xi ntrojtu. Spjega li l-iżvilupp li għalih ingħata permess, seta' jsir biss meta l-intimat Tabone u persuna oħra joħorġu mir-residenzi tagħhom rispettivi. Ikkonferma li s-soċjetà rikorrenti qatt ma aċċettat kera mingħand l-imsemmi intimat Tabone.

12. Waqt l-istess udjenza, xehed **Michael Spiteri**, prodott in kontro-eżami mill-intimat Avukat tal-Istat. Qal li lil tal-familja tiegħu dejjem kien jismagħhom tjgħidu li l-okkupanti tal-fondi ma kellhom l-ebda titolu, u kkonferma li huma qatt ma kienu ħadu kera mingħand l-inkwilin. Qal ukoll li mingħand l-intimat Tabone huma qatt ma rċevew kera, u qatt ma kienu ntavolaw proċeduri fil-Qorti kontrih.

Konsiderazzjonijiet legali

13. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex qabel xejn tindirizza r-raba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, li permezz tagħha qiegħed jikkontendi li fil-każ odjern ma jirriżulta l-ebda ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u/jew tas-subartikolu 45(1) tal-Kostituzzjoni. Jissottometti li fil-każ odjern iċ-ċirkostanzi ma jagħtux lok għal sitwazzjoni fejn il-paragun huwa wieħed ta' *like with like,* u jispjega li dak li jipprovdi l-para. (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69, huwa rimedju għal sid il-kera li jixtieq il-proprjetà tiegħu mikrija għall-abitazzjoni tiegħu stess jew tal-axxendenti jew id-dixxendenti tiegħu. Isostni li hawnhekk is-soċjetà rikorrenti qiegħda tippretendi li tingħata l-istess rimedju, fejn ir-rimedju mhuwiex estiż għal dawk il-persuni li jkunu jridu jieħdu lura l-pussess tal-fond għal raġuni ta' żvilupp kummerċjali.

14. Il-Qorti tgħid li l-argument li qiegħed iressaq l-intimat Avukat tal-Istat huwa tassew rilevanti, għaliex jolqot proprju l-qofol tal-ilment tas-soċjetà rikorrenti. Huwa għalhekk li din il-Qorti qiegħda tikkunsidrah qabel kull kwistjoni oħra. Tagħraf li s-soċjetà rikorrenti qiegħda tilmenta li saħansitra qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u mis-subartiklu 45(1) tal-Kostituzzjoni, għaliex ir-rimedju mogħti lis-sid permezz tal-para. (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 mhuwiex mogħti lil persuni ġuridiċi bħalha. Iżda l-Qorti tagħraf ukoll li skont kif hija stess għamlet ċar fir-rikors tagħha meta ddikjarat li *"...l-interess tas-soċjetà rikorrenti mhuwiex l-ammont ta' kera perċepibbli iżda li tirriprendi l-pussess battal tal-fond in kwistjoni sabiex hija tkun tista' twettaq il-proġett li għalih ilha li ottjeniet il-permessi tal-izvilupp",* is-soċjetà rikorrenti mhijiex qiegħda tilmenta mill-fatt li r-rimedju kif ikkontemplat għal skopijiet ta' akkomodazzjoni mhuwiex estiż għal persuni ġuridiċi, iżda li hija ma tistax takkwista l-pussess battal tal-fond għal skopijiet ta' żvilupp. Madankollu l-Qorti ma ssib l-ebda rimedju bħal dan fil-liġi li huwa offrut lil xi persuna fiżika jew lil xi entità ġuridika, u għalhekk l-argument ta' diskriminazzjoni ma jistax jirnexxi. Tgħid li l-preżenti proċeduri ma jistgħu qatt iwasslu għar-riżultat mixtieq mis-soċjetà rikorrenti, u konsegwentement lanqas jista' jiġi kkunsidrat dak li qiegħda tinsisti fuqu wkoll, li l-*proviso* tal-para. (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 jikser id-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdja paċifika tal-possedimenti tagħha, bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu, u tiċħad it-talbiet kollha tas-soċjetà rikorrenti.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kollha mis-soċjetà rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur