QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 16 ta' Mejju, 2024

Numru 5

Rikors Numru 192/23TA

Vincent Bonett (bil-Karta tal-Identita' Numru 819147M)

vs

1. Mary Galea (bil-Karta tal-Identita' Numru 495435M)

2. Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Vincent Bonnett (ir-rikorrent) tal-14 ta' April 2023 li permezz tiegħu premetta u talab is-segwenti:

1. "Illi l-esponent huwa s-sid uniku tal-fond urban ossija l-appartament internament immarkat bin-numru tnejn(2) formanti parti mill-korp ta`bini bin-numru ufficjali 42, Flat 2 fi Triq il-Magna tas-Serrar (Sawmill Street), Gzira.

2. Illi dan il-fond kien inkera mill-ante kawza tal-esponent, u cioe` missieru John Bonett, ghexieren ta`snin ilu li certu Alfred Galea, u wara l-mewt tieghu l-kirja ghaddiet f`isem il-mara tieghu Mary Galea,li ghadha tirrisjedi fih sal-lum.

3. Illi originarjament il-kera kienet ta`sitta u tletin lira Maltija (Lm36) fis-sena u mbaghad wara l-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009, il-kera zdiedet ghal €185 fis-sena pagabbli fis-somma ta` €46.25 kull tliet xhur u baqghet hekk sal-lum.

4. Illi k-kirja in kwistjoni hija kirja regolata bid-dispozizzjonijiet ta-Kap.69 tal-ligijiet ta`Malta, liema dispozizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009 permezz ta` liema l-kera zdiedet marginalment pero ferm`il boghod mill-kera reali fis-suq.

5. Illi bil-protezzjoni tal-ligijiet specjali tal-kera r-rikorrent huwa effettivament prekluz milli jippercepixxi kera gusta ghall-fond in kwistjoni.

6. Illi billi l-kera hija ffissata bil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem gholew u Illum il-gurnata tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera attwali li tithallas ghal dan il-fond u r-redditu li l-istess fond kien igib f`suq hieles, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundementali tar-rikorrent stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

7. Illi bl-istat li hija l-ligi,ir-rikorrent m`ghandux speranza reali li qatt jikseb l-pussess effettiv tal-fond in kwistjoni jew redditu ghall-istess fond.

8. Illi ghalhekk b`dan l-istat legislattiv ir-rikorrent effettivament qed jigi mcahha mit-tgawdija tal-propjeta tighu minghajr ma qed jinghata kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera li tithallas hija ferm il boghod mill-valur lokatizju reali tal-istess fond.

9. Illi l-privazzjoni tal-propjeta` tar-rikorrent tikkostitwixxi lezjoni tad-dritt tal-propjeta tar-rikorrent kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

10. Illi r-rikorrent qed isofru minn nuqqas ta` `fair balance` bejn l-interessi generali tal-komunita` u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz f`` Beyeler vs Italy nru.3320/96" u "J.A Pye (Oxford)Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom (GC)", nru.44302/02, 75,ECHR 2007-III) u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta` proporzjonalita kif gie deciz f` "Almeida Fereira

and Melo Ferreira vs Portugal" nru.41696/07 27 u 44 tal-21 ta` Dicembru 2010.

11. Illi kif diga gie deciz f`bosta sentenzi tal-qrati nostrana kif ukoll tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-bniedem, ir-regoalmenti ta`kontroll tal-kera huma interfenza mad-dritt tas-sid,ghall-uzu tal-propjeta tieghu stante illli dawn l-iskemi ta` kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxu kontroll tal-uzu tal-proprjeta fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal konvenzjoni Ewropea (vide HuttenCzapska vs Poland (GC),nru 35014/97, 160-161,ECHR 2006-VII,Bitto and Others vs Slovakia,nru.30255/09, 101,28 ta` Jannar 2014 u R&L, s.r.o and others 108)

12. Illi inoltre,il-ligi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost f-Artikolu 1531C tal-kap.16 tal-ligijiet ta`Malta u tal-kap.69 tal-ligijiet ta`Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 ghal kirjiet li dahlu fis-sehh wara l-1 ta`Gunju 1995.

13. Illi l-valur lokatizju tal-post okkupat mill-intimata Mary Galea huwa ferm u ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrent ghandu u ilu tant snin jircievi b`tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 34,37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta`Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea,il-kap.69 tal-Ligijiet ta`Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti that l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta` Malta,kif ukoll tal -Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru.1 u l-Artikolu 6 tal Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-ligi fuq imsemmija ghandha tigi dikjarata anti-kostuzzjonali kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil kawza "Amato Gauci vs Malta" – deciza fil 15 ta` Settembru 2009 u "Zammit and Attard Cassar vs Malta", deciza fit-30 ta`Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea ta-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

14. Illi l-privazzjoni hija ferm aktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien ohra li l-proprjeta taghhom ma gietx mikrija qabel is-sena 1995,ai termini tal-Att XXXI tal-1995 ,ghandhom id-dritt li jirrifjutaw li jgeddu l-kuntratt lokatizju meta z-zmien pattwit tal-kirja jtigi fit-tmiem tieghu,u jistghu anke jassoggettaw il-kunsens taghhom ghall-kundizzjoni li l-kirja tizdied.

15. Illi ghalhekk ir-rikorrent ihoss li fir-rigward tieghu qed jigu miksura l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta`Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi b`mod illegali u/jew diskriminatorju qed jigi privat u mcahhad mit-tgawdija tal proprjeta tieghu.

16. Illi r-rikorrent jaghmel riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet `Anthony Debono et -vs- L-Avukat Generali et` (Rikors Numru 89/2018)deciza mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) kif presjeduta mil-Onor Imhallef Dr.Lawrence Mintoff LL.D. li fiha gie deciz u enuncjat b`mod car illi l-operazzjonijet tal-Ordinanza li Tirregola t-tigdid tal-Kiri tal-Bini (il-Kap.69) u tal-Att X tal-2009 li jaghtu dritt ta`rilokazzjoni lill-inkwilin jikkostitwixxu vjolazzoni tad-drittijiet fundamentali ta`proprjeta` tas-sidien kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta`Malta,u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-kap.39 tal-ligijiet ta` Malta) u tal-Artikolu 14 tal istess Konvenzjoni u ghal diversi sentenzi ohra illi applikaw l-istess principju.

Ghal dawn il-motivi jghidu l-intimati ghaliex m`ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:-

i.) Prevja kwalsijasi dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja,tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (il-Kap.69 tal-ligijiet ta`Malta) u bl-operazzjoni tal-ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta`rilokazzjoni lill-intimata Mary Galea tal-fond urban 42 fi Triq il-Magna tas-Serrar (Sawmill Street),Gzira,waqt li qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta`Malta,u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap.39 tal-ligijiet ta`Malta) u/jew tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni,u ghar-ragunijiet fuq esposti u ta`dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta`dan ir-rikors,ir-rikorrent ghandu jinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xierqa fic-cirkostanzi ottenenti;

ii.) Prevja kwalsijasi dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja,tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b`konsegwenza tal-operazzjoni tal-Kap.69 ta-ligijiet ta`Malta talli ma kkreatx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

iii.) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrent,u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

iv.) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex ihallsu lir-rikorrent l-istess kumpens u danni likwidat ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati jew min minnhom li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni u n`rizerva ta`kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrent skond il-ligi."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tal-5 ta' Mejju 2023 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. "Illi preliminarjament ir-rikorrent jeħtieġ li jġib prova ċara tat-titolu tiegħu li turi kif il-*"fond urban ossija l-appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) formanti parti mill-korp ta' bini bin-numru uffiċjali 42 fi Triq il-Magna tas-Serrar (Sawmill Street), Gżira"* jappartjeni lilu;

2. Illi preliminarjament, jekk jirriżulta li r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji ordinarji mogħtija lilu bil-liġi, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli tistħarreġ ulterjorament l-ilmenti mressqa. Dan a tenur tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

3. Illi preliminarjament u bla ħsara għall-premess, ir-rikorrent għandu jġib prova xierqa li turi kif il-proprjetà in kwistjoni kienet soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Illi bla ħsara għall-premess, l-allegazzjonijiet, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda;

5. Illi bla ħsara għall-premess, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir-rikorrent jew l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrent u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' *pacta sunt servanda*;

6. Illi bla ħsara għall-premess, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrent ma kellu l-ebda jedd fil-liġi li jirċievi l-frottijiet tal-istess proprjetà in mertu;

7. Illi bla ħsara għall-premess, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u l-perjodu ta' minn meta r-rikorrent seta` beda jkollu jedd li jirċievi l-frottijiet tal-istess proprjetà, id-drittijiet

fondamentali tar-rikorrent xorta waħda ma ġewx u m'humiex jiġu mittiefsa;

8. Illi bla ħsara għas-suespost, mill-lenti tal-**ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali,** l-esponent iwieġeb li skond il-*proviso* ta' dan l-artikolu Konvenzjonali, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

9. Illi bla ħsara għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009, l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mill-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. Għalhekk ma ġewx vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tar-rikorrent u ma hemmx ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

10. Illi dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrent ma jistax jinvoka l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

11. Illi bla ħsara għas-suespost, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, wieħed ma jistax jilmenta li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat jew li m'għandux rimedju effettiv. Skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu lil Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb u ġust bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Illi in oltre' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dejjem skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx ikollhom protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali

eżerċiżżju ma huwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda skond l-artikolu 4A(8) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jista' jerġa jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkustanzi ekonomiċi tal-kerrej;

12. Illi bla ħsara għas-suespost, in kwantu r-rikorrent fil-premessi jallega ksur tal-**Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali**, l-esponent iwieġeb li din hija wkoll infondata. Il-kunċett 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. Peress li l-ilment tar-rikorrent ma huwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

13. Illi bla ħsara għas-suespost, in kwantu r-rikorrent jagħmel referenza għall-**artikolu 34 tal-Kostituzzjoni**, dan huwa ċertament inapplikabbli għall-każ odjern stante li jitratta protezzjoni minn arrest jew detenzjoni arbitrarja;

14. Bla ħsara għal premess u b'referenza għal fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif sanċiti taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, jiġi eċċepit li fiċ-ċirkustanzi ta' dan il-każ din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

15. Bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit u fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ta' proprjetà kif sancit taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx;

16. Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, *dato ma non concesso* li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemmx ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;

17. Illi bla ħsara għas-suespost, sa fejn ir-rikorrent qiegħed jagħmel referenza għall-**Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u **l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali**, jiġi eċċepit li ma hemmx ksur

ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemmx diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrent. Sabiex ir-rikorrent jkun jista' jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu *ai termini* tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, jeħtieġ li jippruvaw li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' '*like with like'* u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju. Huwa manifest li l-liġi li qed tiġi attakkata mir-rikorrent tapplika indiskriminatament għal kull kirja residenzjali li daħlet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. Ir-rikorrent ma jistax jargumenta li huwa ġie żvantaġġat meta mqabbel ma ħaddiehor, għaliex dak il-ħaddieħor u ċioe` sidien li għandhom proprjetà b'kirja residenzjali protetta ġew u qegħdin jiġu trattati eżattament bħalu. Għaldaqstant, ma hemmx vjolazzjoni tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;

18. Illi bla ħsara għas-suespost, ma jirriżultax ċar x'ried jfisser ir-rikorrenti bil-kliem fil-premessa enumerata 13 tar-rikors promotur u ċioe' '***b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009*** *jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea (...)* (Emfażi miżjuda mill-esponent). Għaldaqstant, l-esponent jirriżerva li jressaq eċċezzjonijiet oħra jekk ikun il-każ. In oltre`, dak li jilmenta minnu r-rikorrent ma jammontax għal vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti;

19. Illi stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;

20. Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni;

21. Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrent, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti <u>d-data ta' minn meta l-proprjetà in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrent sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;</u>

22. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.

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

Rat ir-Risposta ta' Mary Galea (l-intimata inkwilina) tal-10 ta' Mejju 2023 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:

"Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti ghas-segwenti ragunijiet li qeghdin jigu elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin:

1. Illi jibda billi jinghad li l-intimata Mary Galea hija inkwilina u tirrisjedi fil-fond ossia l-apartament internament immarkat bin-numru tnejn(2), formanti parti mill-korp ta`bini bin-numru ufficjali 42,Sawmill street,Gzira;

2. Illi in linea preliminari, u trattandosi ta` kawza li qieghda tallega ligi leziva tad-drittijiet konvenzjonali u/jew kostituzzjonali, huwa l-istat u mhux ic-cittadin li ghandu jirrispondi ghaliex principalment l-inkwilin la jahti ghal-ligi u lanqas jista joffri rimedju;

3. Illi preliminarjament ukoll, jigi eccepit li l-esponenti mhijiex il-legittimu kontradittur tal-kawza odjerna stante li huwa l-obbligu tal-istat u mhux tac-cittadin li jassigura li d-drittijiet fundamentali tal-bniedem ma jinkisrux;

4. Illi in linea preliminari wkoll, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti ma ndikax fit-talbiet tieghu fir-rikors promotur liema huma d-dispozizzjonijet tal-Kap.69 tal-ligijiet ta`Malta li allegatament huma lezivi tad-drittijiet fundamentali tieghu;

5. Illi preliminarjament ukoll, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-indirizz tal-fond mertu tal-kawza gie ndikat hazin fl-ewwel talba fir-rikors promotur;

6. Illi in linea preliminari wkoll, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti teccepixxi n-nuqqas tal-applikabilita` tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta`Malta,u dan fuq l-iskorta ta` kazistika tal-Qrati nostrana;

7. Illi prezentament,l-esponenti Mary Galea tokkupa l-fond taht titolu validu ta` kirja;

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti ghandu jipprova t-titolu tieghu fuq il-fond in kwistjoni sabiex isostni dak li qieghed jallega fir-rikors promotur. F`dan ir-rigward ghandha tigi ndikata wkoll id-data preciza ta` meta r-rikorrent sar is-sid tal-fond in kwistjoni stante illi l-ilment kostituzzjonali u/jew konvenzjonali jista` jigi kkunsidrat mid-data ta` meta r-rikorrenti sar is-sid tal-fond mertu tal-kawza;

9. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti ma jistax jinvoka l-anti-konvenzjonalita` u l-anti-kostituzzjonalita` tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta`Malta u dan stante illi fl-ewwel lok,matul hajjithom l-antekawza tar-rikorrenti dejjem accettaw il-hlas tal-kera,u fit-tieni lok,ir-rikorrenti Vincent Bonett baqa`jaccetta l-kera regolarment, sahansitra anke meta din giet awmentata bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009,liema kera flimkien mal-awment rispettiv baqghet dejjem tigi accettata mir-rikorrenti sal moment li giet istitwita din il-kawza odjerna;

10. Illi l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza taghha fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud*** et datata s-27 ta`Jannar 2017 iddecidiet illi;

Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta`akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa ta` apprezzament u,sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista`jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta`fond fis-suq hieles

11. Illi ghall-kuntrarju ta` dak li qed jallega r-rikorrenti fis-seba` premessa tar-rikors promotur u cioe` li m` ghandux Speranza reali li qatt jikseb il-pussess effettiv tal-fond in kwistjoni jew redditu reali ghall-istess fond,l-esponenti umilment tissottometti illi wara d-dhul fis-sehh tal-emendi tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta`Malta fl-2021,r-rikorrenti ghandu r-rimedju li jitlob ir-revizjoni fil-kera kif ukoll il-possibilita`li jiehu lura l-pussess tal-propjeta` tieghu;

12. Illi permezz tal-ewwel talba tieghu fir-rikors promotur, ir-rikorrenti qieghed jitlob li jinghata r-rimedji kolha li dina l-Onorabbli Qorti jidrilha xierqa fic-cirkostanzi ottenenti.Rigward dan il-punt,l-esponenti umilment teccepixxi illi dina l-Onorabbli Qorti fil-kompetenza Kostituzzjonali taghha tkun qieghda tezamina l-aspetti kostituzzjonali tal-kaz u mhux l-aspett civilistiku,u ghalhekk l-ordni ta`zgumbrament mill-fond in kwistjoni ma taqax that il-kompetenza ta`dina l-Onorabbli Qorti stante li tali ordni tinghata mill-Qrati ordinarji jew Bord appozitu;

13. Illi ghall-kuntrarju ta` dak li qed jigi allegat mir-rikorrenti,m`hemm l-ebda ksur tad-dispozizzjonijet tal-Kostituzzjoni ta` Malta u/jew tal-

Konvenzjoni Ewropea fil-konfront tar-rikorrenti,u dan hekk kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.Fi kwalunkwe kaz, l-okkupazzjoni ossia kirja favur l-intimata esponenti hija wahda valida;

14. Illi lanqas ma hemm ksur tal-Artikolu 14 ta-konvenzjoni Ewropea stante illi ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrent;

15. Illi rigward it-tieni,t-tielet,u r-raba` talba tar-rikorrenti fir-rikors promotur,l-esponenti umilment teccepixxi illi jekk ghall-grazzja tal-argument u ghall-grazzja tal-argument biss ir-rikorrenti jsehhlu jipprova l-allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tieghu u bhala rimedju jinghata kumpens u danni- sew jekk pekunjarju jew non-pekunjarju – huwa l- intimat Avukat tal -Istat li ghandu jaghmel tajjeb ghal tali hlas u mhux l-esponenti;

16. Illi *dato ma non concesso* li jintlaqghu t-talbiet tar-rikorrenti u sussegwentament dina l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeciedi illi l-esponenti ma tistax tibqa`tokkupa l-fond in kwistjoni u tordna l-izgumbrament mill-fond u tikkundanna lill-esponenti thallas danni materjali u/jew kumpens,l-istess esponenti intimata tispicca vittma tas-sitwazzjoni li ma nholqitx minnha – u dana stante li jkun ifisser li l-esponenti inkwilina jkolla taghti r-rimedju hi ghall-allegat vjolazzjoni ta`dritt fundamentali tar -rikorrenti li hija ma tahti xejn fih;

17. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, *u dato ma non concesso* li daina l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeciedi li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti,jigi eccepit bir-rispett li tali dikjarazzjoni tkun sufficjenti u ma hemmx lok ghal rimedji li sussegwentament jistghu jaghtu lok ghall-vjolazzjoni ta`drittijiet tal-esponenti;

18. Illi b`hekk l-esponenti m`ghandhiex issofri ebda spejjez ta`din il-procedura;

19. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-proċedura;

Semgħet u qrat ix-xhieda imressqa fil-perkors ta' din il-proċedura;

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet;

Rat li r-rikors tħalla għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' Fatti

1. Il-fond li jinsab mikri lill-intimata inkwilina u cioe' l-appartament numru 2 formanti parti minn blokka bini uffiċjalment bin-numru 42, Flat 2 Triq il-Magna tas-Serrar (Sawmill Street) Gżira, huwa propjeta' tar-rikorrent.

2. Oriġinarjament dan il-fond kien mikri minn missier ir-rikorrent lil Alfred Galea. Dan miet u bis-saħħa tal-liġi l-kirja tkompliet f'isem l-armla tiegħu l-intimata inkwilina li għadha tirresjedi fih sal-lum.

3. Il-kirja kienet ġiet kostitwita versu l-ħlas ta' sitta u tletin liri antiki u llum awmentat marġinalment bl-introduzzjoni ta' emendi fil-liġi in virtu' tal-Att X tal-2009. Ir-rikorrent qiegħed jilmenta li l-liġi kif inhi ma tippermettilux jipperċepixxi kera li li hija ġusta tenut il-valur tal-fond illum u li l-isperanza li jerġa' jiġi fil-pusses ta' dan il-fond hija waħda remota. Għid ukoll li huwa ukoll vittma ta' diskriminazzjoni stante li minn Ġunju tal-1995 il-kera ġiet liberalizzata mentri bil-liġijiet l-antiki r-rikorrent ma tistax taħsad l-istess benefiċċji.

4. Għalhekk kellha tagħmel din il-Kawża.

Punti ta' liġi

5. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali.

6. Ir-rikorrent qed jilmenta li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u liġijiet oħra viġenti jiksru d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u kif ukoll artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

7. Ir-raġunijiet imressqa mir-rikorrent huma l-istess bħal dawk li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali nterferenza ikkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrent fl-istess premessi.

8. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin fis-sentenza fl-ismijiet **Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali tat-18 ta' Marzu 2021; ara wkoll**

fost oħrajn fl-ismijiet Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali).

9. Bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, daħal fis-seħħ l-artikolu 4A fil-Kap. 69. Dan l-artikolu jipprovdi lir-rikorrent r-rimedju ordinarju li, mill-1 ta' Ġunju 2021, jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera mibdija qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena jew titterminaha jekk jirriżulta li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

10. Ir-rikorrent qiegħed ukoll jinvoka l-protezzjoni tal-artikolu 34 u 14 tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni rispettivament inkwantu li ma jgawdix mill-istess benefiċċju li daħlu fil-liġijiet tal-kera f'Ġunju tal-1995. Dawn tal-aħħar illiberalizzaw il-kera u s-sid ma baqax aktar marbut bir-restrizzjonijiet li insibu fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-korrispondenti protezzjoni fil-Kodiċi Ċivili.

Konsiderazzjonijiet

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

11. Kwantu għall-applikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni issir mill-ewwel referenza għal dak li jiddisponi l-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Fir-rigward ta' dan l-artikolu 47 (9) issir referenza għas-**Sentenza fl-**

ismijiet 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 tal-Kap 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 fissens 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".

12. 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 bħassostituzzjoni 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 għallkirja 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 l-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."

13. Din il-Qorti ħasset li kellha tiċċita dan il-bran in extenso minħabba l-kjarezza tal-ħsieb. Kif jgħidu *ne plus ultra* u din il-Qorti tagħmel tagħha it-tagħlim f'dawn is-Sentenzi. Kwindi sa fejn l-ilment tar-rikorrent huwa ibbażat fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dan ser ikun riġettat.

Id-diskriminazzjoni abbażi tal-artikolu 34 u 14 tal-Kostituzzjoni u Konvenzjoni rispettivament.

14. Jibda biex jingħad li mhux kull diskriminazzjoni apparenti hija diskriminizzjoni fis-sens ta' teknika legali kif irid dan il-prinċipju, kemm taħt il-Kostituzzjoni u kif ukoll il-Konvenzjoni. Hemm għadd ta' elementi li jridu jkunu sodisfatti biex ikun jista jingħad li tassew hemm diskriminazzjoni fis-sens tekniku legali tagħha.

L-Awturi għidu hekk:

"*These elements are the following. A violation of the principle of equality and non-discrimination arises if there is (a) a differential treatment of (b) equal cases without there being (c) an objective and reasonable justification, or if (d) proportionality between the aims sought and the means employed is lacking*" (Ara **Van Djik -Van Hoof, Theory and Practice of the European Court of Human Rights, 2nd Ed, pg 539** Emfażi tal-Qorti). Dan it-tagħlim huwa kompatibbli mal-pronunzjamenti tal-ECHR meta ingħad li "*In other words, the requirement to demonstrate an analogous position does not require that the comparator groups be identical. An applicant must demonstrate that, having regard to the particular nature of his or her complaint, he or she was in a relevantly similar situation to others treated differently"*(Ara **Fábián -vs- Hungary [GC], 2017, § 113** u **Clift -vs- the United Kingdom, 2010, § 66;** u **Demokrat Parti -vs- Turkey (dec.), 2021**).

15. Abbażi ta' dan it-tagħlim, din il-Qorti tinnota s-segwenti fir-rigward tal-każ odjern. Għalkemm huwa minnu li b'effett minn Ġunju 1995 'il quddiem il-liġi tat ċertu prinċipji li fuq pjan fattwali qatt ma ngħataw fil-każ tal-kirjiet antiki, xorta ma jistax jingħad li ż-żewġ sitwazzjonijiet huma analogi jew li l-paragun qiegħed isir "*like with like*". Ara li kieku r-rikorrent qiegħed jilmenta li ngħata xi trattament differenti lil xi sid li jikri taħt ir-reġim l-antik, hemm hekk x'aktarx ir-rikorrent kien ikollu raġun. Iżda l-ħolqien ta' kirjiet ġodda mhux regolati minn Ġunju l-quddiem huma kategorija ta' kirjiet għal kollox differenti minn dawk maħluqa qabel. Għalhekk ma jistax jingħad li ż-żewg sitwazzjonijiet huma analogi għaliex ma humiex.

16. Għaldaqstant il-Qorti ser tkun qegħda tiċħad dan l-ilment inkwantu ibbażat fuq l-artikoli 34 u u 14 tal-Kostituzzjoni u Konvenzjoni rispettivament.

<u>L-intimata inkwilina fil-ġudizzju</u>

17. Kwantu l-interess ġuridiku tal-intimat inkwilin, jingħad li, kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Dan qiegħed jingħad fid-dawl tar-risposti numri 2 u 3 taI-intimat inkwilina. Il-presenza tagħha f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex tirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentali, jiġi kkundannat għal xi sanzjoni, jiġi

addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan.

18. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju. Għalhekk kif sewwa ġie ritenut mill-**Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019**, "*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camillleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata.*

Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament" (ara **Evelyn Montebello et vs Avukat Ġenerali et, Kost 13/07/2018; Sam Bradshaw et vs Avukat Ġenerali et, Kost 06/02/2015 u Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali, Kost 22/02/2013**).

19. Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk

ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-Sentenza Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Titolu

20. Kif ġie kemm-il darba ribadit minn dawn il-Qrati x-xorta ta' titolu rikjest għal din ix-xorta ta' azzjoni ma hux l-istess bħal fl-azzjoni actio re vendicatoria.

21. It-test tat-titolu f'dawn l-azzjonijiet huwa ferm anqas riġidu. Fis-**Sentenza tas-7 ta` Frar 2017 fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Ġenerali** et intqal hekk:-

"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 flismijiet 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".

22. Dan it-tagħlim japplika ukoll għall-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-konvenzjoni. Dan ifisser li l-intimat Avukat ma għandux raġun fl-ewwel risposta tiegħu. L-anqas ma għandu raġun inkwantu jirrigwarda l-prova li l-kirja inkwistjoni irid ikun pprovat li hija waħda protetta. Minn eżami tal-provi u anke mir-risposta tal-intimat inkwilin huwa manifestament ċar li din hija kirja protetta u li tirrisali għal qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

Artikol 1 tal-Ewwell Protokoll

23. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

24. Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 4A, jiġifieri l-1 ta' Ġunju 2021 il-quddiem, il-Qorti sejra tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319. Dan għaliex minn dik id-data r-rikorrent jista' jieħu vantaġġ mill-imsemmi artikolu 4A tal-Kap. 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021.

25. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra t-talbiet rimedjali. Bħala rimedju r-rikorrent qed jitlob lill-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnu b'konsegwenza tal-

leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. Il-Qorti tqis li din it-talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan għaliex minn dik id-data ir-rikorrent seta' jipprevalixxi ruħhu mir-rimedju mogħti bl-artikolu 4A tal-Kap. 69 introdott bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti għalhekk tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021.

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

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

kumpens minnhom pretiż" (ara **Victoria Amato Gauci et vs Avukat Ġenerali et**).

27. Għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-**Sentenza Cauchi v. Malta deċiża mill-Qorti Ewropea deċiża fil-25 ta' Marzu 2021**. Dan iżda sal-1 ta' Ġunju 2021.

28. F'dan ir-rigward il-Qorti ma tistax ma tosservax li r-rikorrent dam għaxar snin biex jistitwixxi dawn il-proċeduri u l-istess l-awtur tiegħu mingħand min wiret (ara affidavit a' fol 5). Issa l-Istat Malti sar aderenti għall-konvenzjoni fl-1987, għalhekk dan ir-rimedju kien disponibbli għalihom sa mill-1987. Il-Qorti tifhem, li f'kawżi ta' natura Kostituzzjonali preskrizzjoni ma tesistix, imma l-anqas ma jfisser li din il-Qorti għandha tinjora għal kollox il-fatt li r-rikorrent baqa' għal dan iż-żmien kollu ma għamel xejn. Mhux biss ma għamel xejn talli li dejjem baqa' jaċċetta l-fatt li dawn l-azzjonijiet bdew isiru moda pjuttost riċenti ma jfissirx li ma setgħux isiru qabel.

29. Għalhekk dan il-fattur ser jittieħed inkonsiderazzjoni għall-fini ta' fissazzjoni ta' kumpens. Illum kulħadd sar jagħmel dawn ix-xorta ta' azzjonijiet, ikun kemm ikun għadda żmien minn meta l-interessati jkunu saru propjetarji, għaliex cosi' fan tutti. Din il-Qorti saħansitra kellha kawżi fejn il-persuna li tkun akkwistat b'titolu oneruż ukoll tippretendi li tirċievi l-

kumpens li talvolta setgħu kienu intitolati għalih l-awturi tagħhom (Ara **Sentenza tas-16 ta' Ġunju, 2022 fl-ismijet D. Peak Limited -vs Avukat tal-Istat et PA, Sede Kostituzzjonali**).

30. Di piu' l-komportament tal-awtur tar-rikorrenti, kien wieħed passiv tant li dejjem aċċetta l-kera mingħajr riżervi kif hekk baqgħu jagħmlu wkoll ir-rikorrenti. Lanqas ma jirriżulta li meta saret il-konċessjoni kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwiżizzjoni u allura ma kellhomx għażla. Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi (ara fost oħrajn **Vincent John Rizzo et vs Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 25 ta' Jannar 2021**).

31. Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża Cauchi -vs- Malta qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja.

32. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu.

33. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabbli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

34. Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

35. Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.

36. Għalhekk it-talbiet rikorrenti dawn ser jintlaqgħu limitatament għall-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u ċirkoskritti biż-żmien sal-1 ta' Ġunju 2021 għar-raġunijiet fuq spjeġati.

37. Wara li qieset iċ-ċirkostanzi kollha u ħadet inkonsiderazzjoni r-rapport tal-Perit minnha maħtur, il-Qorti hija tal-fehma li d-danni pekunjarji għandhom ikunu ta' erbgħin elf ewro (€40,000) mentri dawk non pekunjarji fl-ammont ta' ħamest elef ewro (€5,000).

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi dan ir-rikors bil-mod segwenti:

Tiċħad ir-risposti tal-intimat Avukat salv għat-tieni u l-erbatax ir-risposta u limitatament għall-perjodu fuq spjegat.

Tilqa' it-tieni, is-sitt u s-sebgħa risposta tal-intimata inkwilina u tiċħada għal bqija.

Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent limitatament sa fejn il-ksur huwa protett mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-konvenzjoni u kif ċirkoskritta din it-talba bil-mod kif fuq spjegat.

Tilqa' it-tieni talba rikorrenti u dan fis-sens li huwa l-intimat avukat biss li għandu jwieġeb għall-ksur inkwistjoni.

Tilqa' it-tielet u r-raba' talba rikorrenti u dan billi tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti fl-ammont totali ta' ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000) u dan kif spjegat aktar 'l fuq u konsegwentement tikkundanna lill-intimat Avukat iħallas il-kumpens hekk likwidat lir-rikorrent, bl-imgħaxijiet legali mill-presenti sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur