QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 30 ta' Mejju, 2024

Numru 8

Rikors Numru 254/22 TA

Alessandro sive Sandro Psaila (ID 261164M)

vs

Avukat tal-Istat

Salvina Azzopardi (ID 0668438M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Alessandro sive Sandro Psaila (ir-rikorrent) tal-25 ta' Mejju 2022 li permezz tiegħu ippremetta u talab is-segwenti:

> "Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond ossia dar, bin-numru 140 ossia rinumerta numru 205, fi Triq iz-Zewg Mini, gewwa L-Isla. Illi ghalkemm din id-dar ghandha entratura wahda l-istess dar tikkonsisti f`zewg appartamenti li illhom mikrija lill-intimati ghal dawn l-ahhar snin bil-kera tal-llum ossia mitejn u sittin ewro (€260) l-appartament bin-numru wiehed (1) fis-sena u mitejn u sittin ewro (€260) l-appartament l-iehor bin-numru tnejn (2) fis-sena;

Illi l-fond in kwistjoni gie akkwistat mir-rikorrenti b`att ta`donazzjoni minghand ommu Maria sive Marthese Theresa Psaila data 11 ta`April, tas-sena 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Alexandra Micallef,li kopja taghha qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala "**Dokument A**". Illi din id-dar kienet originarjament giet akkwistata minn ommu Maria sive Marthese Theresa Psaila permezz ta` kuntratt ta` divizjoni ma` hutha fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat 2 ta` Marzu tas-sena 1962.

Illi l-kera li l-intimati qed ihallsu huwa dak il-minimum stabbilit mil-ligi meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispozizzjonijet tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta`Malta liema dispozizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;

Illi l-fond imsemmi bl-emendi tal-Att X tal-2009 illum ghandu kera ta`mitejn u sittin ewro (€260) fis-sena ghal kull appartament ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta`Malta u ai termini tal-istess ligi,ir-rata tal-kera ghandha tizdied kull tliet snin b`mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun jizdied l-Indici ta`Inflazzjoni;

Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009,kien japplika l-`fair rent` a tenur tar-`Rent Restriction Dwelling House Ordinance` tal-1944 fejn kien jistabbilixi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema `fair rent` a tenur tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta` Malta ma seta`qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap.69 tal-Ligijiet ta` Malta;

Illi dan ifisser illi r-rikorrenti jew ommu ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni b`rata li xtaqu huma u kienu jircievu kera skont kif kien stipulat bil-ligi u baqa` hekk sal-2010 bl-aggustamenti irrizjorji tal-Att X tal-2009:

Illi billi l-kera hija fissa bil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzjiet fis-suq dejjem gholew illum il-gurnata tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera attwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien igib f`suq hieles u ghaldaqstant din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini;

Illi l-fond fis-suq hieles igib valur ferm oghli u kieku kelli jinkera lil terzi persuni l-kera fis-sena tkun ferm oghla minn dak li qieghed jithallas mill-inkwilini fil-prezent;

Illi ghalkemm xi snin ilu dahal fis-sehh l-Att x tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-ligijiet specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien ta`proprjeta,din l-istess ligi bl-ebda mod ma tghin lil-esponenti peress li ma taffettwax il-kera gusta fuq il-fond;

Illi effettivament bil-ligi kif inhi prezentament ir-rikorrent m`ghandux redditu reali tal-istess fond tul hajtu;

Illi la r-rikorrenti u lanqas l-ante-kawza minnu ma qatt kienu taw il-kunsens hieles taghhom li l-fond jinkera kif fuq premess imma hew sfurzati jaghmlu hekk minhabba l-ligijiet vigenti;

Illi ghalkemm il-perijodu tal-kirja kien biss ghal sena,din l-istess kirja tiggedded min sena ghal sena u r-rikorrenti m`ghandu l-ebda dritt jirrifjuta li jgedded din il-kirja;

Illi b`dan il-mod, ir-rikorrenti gie imcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta tieghu minghajr ma qed jinghata kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera li jithallas bl-ebda mod ma hu qrib il-valur lokatizju reali tal-istess fond kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza u dan jilledi d-dritt tal-proprjeta tieghu kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;

Illi r-rikorrenti m`ghandux rimedju effetiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi ma jistax izid l-kera b`mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huwa jista jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta`Malta;

Illi inoltre, il-ligi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-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 2005;

Illi l-valur lokatizju tal-post odjern huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu 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-!995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protteti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta`Malta,kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-protokol Nru,1 u l-Artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi dikjarata anti-Kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, 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 tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;

Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f`kazi li jirrigwardaw lil Malta li ghalkemm m`hemmx dubju li l-istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni dicenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li individwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni.Fil-kawza "**Ghigo vs Malta"deciza fis-26 ta`Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55)Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza "**Fleri Soler et vs Malta**" moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta` Malta kif gara wkoll fil-kawza ta` "**Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta` Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta`Jannar, 2018.**

Illi r-rikorrenti qieghed isofri minn nuqqas ta`fair balance` bejn l-interessi generali tal-komunita` u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b`Beyler vs Italy nru ,3320/96 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 Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru .41696/07 27 u 44 ta' 21 ta`Dicembru 2010;

Illi r-regolamenti ta` kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta taghhom stante illi dawn l-iskemi ta` kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta`min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska 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);

Illi b`sentenza deciza mill-**Prim `Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru.89/18LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et,fit-8 ta`Mejju,2019** din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap 69 tal-Ligijiet ta`Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b`hekk l-Avukat Generali gie kkundannat ihallas danni ta`€20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza **Rikors Kostituzzjonali Nru 22/2019 fl-ismijiet Jospeh Grima et vs Avukat Generali et,deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta`Ottubru,2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta` Marzu, 2020;**

Illi fil-kawza **Rikors Nru.39/18 FDP** fl-ismijiet **George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta`Novembru ,2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti,f`cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-dispozizzjonijiet tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta` Malta, u` b`hekk xorta wahda ghandu japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghet it-talba biex jigi zgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jinghata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jizgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jhallas lir-rikorrenti kera ta`seba` mitt euro (€700) fix -xahar mid -data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti;

Illi in vista tal-kazistika surreferita,sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem,u in vista tal-fatt li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta`proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta`Malta,l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha tillikwida kumpens pekunjarju ,non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat.

Illi l-privazzjoni hija ferm aktar sejra billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien ohra li ma krewx il-proprjeta taghhom 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 tigi fit-tmiem taghha, u jistghu anke jassoggettaw il-kunsens taghhom ghall-kundizzjoni li l-kirja tizdied;

Illi ghalhekk l-esponenti jhoss li fir-rigward tieghu qed jigi miksur 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 huwa b`mod diskriminatorju qieghed jigi privat u mcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta tieghu minghajr ma jinghata kumpens gust ghal dan;

Illi finalment ir-rikorrenti jirrileva u jixtieq jaghmilha cara illi permezz tar-rikors odjern huwa mhuwiex jitlob l-izgumbrament tal-inkwilin mill-fond in kwistjoni.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob reverentement lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. **Tiddikjara u tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap.69 tal-Ligijiet ta` Malta inkluz imma mhux limitat ghall-Artikoli 3-4 tal-istess Kap u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti li qeghdin jaghtu dritt ta` rilokazzjoni lill-intimata Salvina Azzopardi tal-fond 140 ossia issa rinumerat 205 appartament numru 1 u appartament numru 2 u li qeghdin icahdu lill-esponenti milli jircievu kirja gusta,waslu u/jew qeghdin iwasslu sabiex jivvjolaw id-drttijiet fundamentali tar-rikorrrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap.319 tal-Ligijiet ta`Malta) u tal-Artiklu 14 tal-istess Konvenzjoni,l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u b`hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt-it-trattazzjoni ta` dan ir-rikors ,ir-rikorrenti ghandu jinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrillha xierqa fis-sitwazzjoni;

2. **Tiddikjara u tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b`konsegwenza tal-vjolazzjoni minnu sofferti ai termini ta`l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja u b`konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap.69 u l-Att X tal-2009 tal-ligijiet ta’ Malta talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi;

3. **Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrent, wkoll ai termini ta` l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja u termini tal-Ligi;

4. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa ingunti ghas-subizzjoni.”

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tal-4 ta' Awwissu 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

"**I**lli din it-twegiba qieghda ssir b`harsien tad-digriet moghti minn din l-Onorabbli Qorti nhar it-30 ta` Mejju 2022, li gie nnotifikat lilu flimkien mar-rikors promotur nhar is-26 ta` Lulju 2022, bi zmien ghoxrin (20) jum ghar-risposta;

Illi in succinct, ir-rikorrent qieghed jilmenta illi l-Kap.69 tal-Ligijiet ta`Malta u l-Att X tal-2009 qeghdin jaghtu dritt ta` rilokazzjoni lill-intimata Salvina Azzopardi ghal-fond ta`abitazzjoni bin-numru **140 ossia rinumerat 205, fi Triq iz-zewg Mini,l-Isla** (li skont hu jikkonsisti f`dar maqsuma f`zewg appartamenti) u dan allegatament bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamnetali tieghu kif sanciti inter alia **fl-Ewwel Artikolu ta`l-Ewwel Protokoll u fl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem u fl-Artikolu 45 u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta`Malta;**

Illi l-intimat Avukat tal-Istat qieghed jirrispingi din l-allegazzjoni u l-pretensjonijiet marbutin maghha *stante* illi tali allegazzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt. Fil-frattemp, qieghed iressaq dawn l-eccezzjonijiet li gejjin b`rabta mal-ilment sopracitat:

1. Illi fid-dawl ta` dak li qieghed jigi allegat fir-rikors promotur ikun propizju li r-rikorrent igib prova tat-titolu u tal-jedd tieghu ghal-kera fuq il-fond bin-numru **140 ossia rinumerat 205**,**fi Triq iz-Zewg Mini, l-Isla** u kif ukoll tal-ftehim tal-kera li kien sar ma` l-intimata Salvina Azzopardi biex jigi stabbilit meta bdiet il-kirja.Barra minn hekk, l-istess rikorrent jehtiglu jipprova wkoll li din il-kirja hija soggetta ghall-**Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta` Bini (Kap 69 tal-Ligijiet ta` Malta);**

2. Illi skont il-proviso tal-**ewwel artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta` propjeta skont l-interess generali. F`dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-l-istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x-inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Ghalhekk l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta` proporzjonalita mhuwiex gustifikat ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk t-talba marbuta ma`dan l-artikolu mhijiex misthoqqha;

3. Illi ghal dak li jolqot l-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jissottometti li r-rikorrent ma indikax fuq liema kawzali jew *status* huma allegatament gew iddiskriminati. F`dan il-kwadru, ghandu jinghad li skont dan l-**artikolu 14**,it-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-**Konvenzjoni** ghandha tigi zgurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali

<u>jew socjali, assocjazzjoni ma` minoranza nazzjonali</u>, proprjeta, twelid jew status iehor. Minn din il-perspettiva, ma giex muri li l-allegat trattament diskriminatorju kien imsejjes fuq xi kawzali ta` status, inkwantu karattestika personali tieghu. Ghalhekk galadarba t-trattament divers imqanqal mhuwiex xprunat fuq l-ebda wiehed mill-kawzali li jinsab protett mill-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, isegwi li anke minn dan l-aspett, l -istharrig konvenzjonali ma jistax jigi milqugh;

4. Illi dwar l-**<u>artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta` Malta</u>** jinghad li dan mhuwiex applikabli minhabba li l-imgieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrent ma gietx imqieghda taht wahda mill-kriterji ta`diskriminazzjoni li ghalihom jirreferi l-**artikolu 45(3) tal-kostituzzjoni**. Ir-raguni ta`diskriminazzjoni f`allegazzjoni ta` ksur ta`dan il-jedd fundamentali trid tabilfors taqa`taht wahda mir-ragunijiet imsemmija f`dan is-subartikolu. Sewwasew fil-kwistjoni kostituzzjonali li ghandna quddiemna,r-rikorrent ma rabatx l-allegat ilment tieghu ta` diskriminazzjoni ma` xi wiehed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl-**artikolu 45(3) tal-kostituzzjoni** *viz*. razza, post ta` origini, fehmiet politici, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Ghalhekk dan in-nuqqas ghandu jwassal ghac-cahda tal-ilment tar-rikorrent;

5. Illi mizjud ma` dan, u dan jghodd kemm ghad-dispozizzjoni tal-**Konvenzjoni Ewropea** u kif ukoll, ghal dik tal-**Kostituzzjoni** huwa manifest li l-ligijiet li qed jigu attakkati mir-rikorrent, japplikaw indiskriminatament ghal kull min bhar-rikorrent ghandu gid li huwa soggett ghal-kirja mahluqa qabel l-1995. Ghalhekk ir-rikorrent ma jistax jargumenta li huwa gie zvantaggjat meta mqabbel ma` haddiehor ghaliex dak il-haddiehor qieghed jigi trattat ezattament bhalu;

6. Illi dejjem fuq din it-tematika, huwa maghruf li ma jqum l-ebda kaz ta` diskriminazzjoni minhabba li tintaghzel data partikolari ghad-dhul fis-sehh ta` xi regim legali gdid. Fuq kollox trattament divers imnissel minn bidla legislattiva mhijiex diskriminatorja meta bhal f`dan il-kaz ikun hemm gustifikazzjoni ragonevoli u oggettiva fl-interess tal-amministrazzjoni tajba tal-gustizzja. Jigi b`hekk, li anke dan l-ilment huwa minghajr ebda fundament guridiku;

7. Illi rigward l- **<u>artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta</u>** l-esponent jirrileva illi ma jokkorux l-estremi ta` dan il-provvediment ghax dan m`huwiex kaz ta` tehid forzuz tal-fond jew ta` jedd fuqu, izda limitazzjoni mill-Istat ta` l-uzu tal-istess proprjeta` mis-sid fl-interess generali. Ir-rikorrent ma jistax jattakka t-thaddim tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta`Malta fuq is-sahha tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta. It-talba tieghu hija rrecevibli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni *stante* illi **l-Kap 69 tal-Ligijiet ta` Malta gie promulgat u kien fis-sehh qabel it-3 ta`Marzu 1962**. L-istess artikolu 37(2) (f) jipprovdi illi `*ebda haga f`dan l-artikolu ma ghandha tinftiehem li tolqot l-eghmil jew hdim ta` xi ligi safejn tipprovdi ghat-tehid*

ta`pussess jew akkwist ta`propejta`-bhala incidentali ghal kirja`.Ghalhekk il-Kap 69 ta-Ligijiet ta`Malta ma jistax ikun soggett ghall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta`Malta;

8. Illi gjaladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, t-tieni, t-tielet u r-raba` talba tar-rikorrent ma jistghux jintlaqghu;

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant fid-dawl ta`dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjez kontra tieghu."

Rat ir-risposta ta' Salvina Azzzopardi (l-intimata inkwilina) tal-20 ta' Settembru 2022 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:

1. "Illi preliminarjament, m`ghandiex tkun l-esponenti li tigi kkundannata bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tar-rikorrent, stante l-premessa li cittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser id-drittijiet ta` terzi hekk jirrizulta mill-gurisprudenza tal-Qrati nostrani u in *oltre*, l-esponenti dejjem assigurat li tottempra ruhha rigorament ma`dak li trid il-ligi.

2. Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni u ghall-eccezzjonijet illi ser isegwu, r-rikorrent ghandu jipprova li huwa s-sid tal-fond mertu ta` din il-kawza.

3. Illi in linea prelimari wkoll, u minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet u ghall-eccezzjonijiet kollha illi jsegwu, ir-rikorrent certament illi ma jistax jilmenta minn xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu stante li hu baqa` regolarment jaccetta l-kera illi l-esponenti baqghet thallas u dan kif sejjer jigi ppruvat fil-kors ta` din il-kawza. Oltre dan, l-esponenti dejjem hallset puntwalment dak illi kien dovut minnha legalment.

4. Illi jispetta wkoll lir-rikorrent li jressaq prova li hu m`ghandux rimedju u ordinarju alternattiv biex jottjeni rimedju ghal-lanzjani epurati minnu f`din il-procedura. Fin-nuqqas ta`din il-prova,l -esponenti teccepixxi li din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali u konvenzjonali taghha.

5. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrent ma jistax jinvoka l-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u l-Ewwel Artikolu u l-Artikolu Erbatax tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali fil-kaz *de quo*, u/jew kwalsiasi ligi ohra proprju ghaliex ma kien hemm ebda tehid forzuz jew obbligatorju tal-proprjeta` mertu

tal-kaz de quo. L-esponenti kriet il-proprjeta` b`mod legittimu u skond il-ligi vigenti ghal perijodu konsiderevoli ta` snin, f`liema perijodu ma kien hemm ebda kontestazzjoni.

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrent lanqas ma jista jinvoka l-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Portokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali fil-kaz de quo, proprju ghaliex l-Istat ghandu dritt, "*to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest*" tant li l-kuncett u l-iskop ta` kirjiet protetti hu wiehed accettat u sancit kemm mill-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali kif ukoll mill-gurisprudenza taghha.

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk kemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta`Malta u/jew ta` xi artikolu mill-Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u/jew kwalsiasi ligi ohra, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-esponent li qed tigi pprerkolata l-aspettativa legittima taghha li tkompli tikri l-fond *de quo* minghajr ebda xkiel ingust u kontra il-ligi.

8. Illi inoltre,sabiex ir-rikorrent jista jallega li gie lez id-dritt fundamentali tieghu ai termini tal-artikolu 14 tal-konvenzjoni, huma jridu jipprovaw wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bazi ta` `*like with like*` u dan ghaliex mhux kull agir huwa wiehed diskriminatorju. Certament, illi r-rikorrent mhux qieghed jigi diskriminat bil-manerja kif indikat fl-artikoli surreferiti peress li jirrizulta li hu jinsab fl-istess keffa ta` hafna sidien ohra ta `proprjetajiet li huma wkoll milquta bl-applikazzjoni tal-ligijiet imsemmija u m`humiex qed jircievu trattament divers minnu.

9. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost,l-esponenti ma tistax u m`ghandiex tbati ghall-limitazzjonijet jew nuqqasijiet tal-Istat. Illi s-sitwazzjoni deskritta hija rizultat dirett ta` azzjoni jew omissjoni tal-Istat u mhux tal-esponent. Ghalhekk huwa l-Istat li ghandu jigi semmai ikkundannat jaghti rimedju u mhux l-esponenti li sempliciment isegwu b`reqqa d-dettami tal-Ligi tal-Istat.

10. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghandu jkun l-Istat li jerfa r-responabbilta` tal-prezz finanzjarju ta` Ligi li dahhal l-Istat stess u mhux l-esponenti. Jekk it-talbiet attrici jintlaqghu, l-esponenti ser tghaddi minn piz finanzjarju enormi (*hardship*), liema piz m`ghandux jintrefa mill-esponenti izda mill-Istat b`mizuri socjali adekwati.

11. Salv eccezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjez.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent, u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni fi proceduri gudizzjarji."

Rat l-atti u dokumenti kollha fir-rikors.

Qrat u semgħet ix-xhieda imressqa fil-perkors tas-smiegħ.

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

Punti ta' fatti

1. Ir-rikorrent huwa l-propjetarju tal-fond 205 ġja 140 fi Triq iz-Zewġ Mini, Isla. Dan il-fond jikkonsisti f'zewġ fond, internament immarkatai 1 u 2, li kull wieħed huwa mikri lill-intimat inkwilin b'mitejn u sitten ewro fis-sena.

2. Dan il-fond ipprevjena lir-rikorrent permezz ta' att ta' donazzjoni mingħand ommu Marthese Theresa Psaila fl-atti tan-Nutar Alexandra Mamo tal-11 ta' April 2018.

3. Ir-rikorrent jikkontendi li peress li din hija kirja protetta u b'hekk id-drittijiet tiegħu qua propjetarju qed ikunu lezi stante li l-kera li qed ikollu jirċevi hija waħda irrizorja meta dan il-fond fis-suq ħieles iġib kera li hija ħafna aktar minn dik li qed titħallas bħalissa.

4. Għalhekk kellu jagħmel din il-proċedura.

Punti ta' liġi

5. Din hija azzjoni kostituzzjonali li timmira lejn l-anti-kostituzzjonalita' tal-liġijiet tal-kera.

6. Ir-rikorrrenti jsostnu li minħabba li din il-liġi ma tippermettix awment fil-kera id-dritt fundamentali tagħhom li jgawdu l-propjeta tagħhom qed ikun lez. Għalhekk qed jinkisru d-drittijiet tagħhom kif imħarsa mill-artikoli 37 u artiklu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni rispettivament. Pero' r-rikorrent qiegħed jilmenta ukoll li qed ikun diskriminat għaliex huwa ma jgawdix mil-liberalita' li jgawdu dawk is-sidien li krew mill-1 ta' Ġunju 1995 'l quddiem peress li wara dik id-data l-liġijiet tal-kera ma baqgħux jorbtu idejn is-sidien li bi ftehim jistgħu jitolbu kera kemm iridu u jistgħu ukoll ma jġeddux il-kera. Għalhekk qiegħed ukoll ikun lez id-dritt fundamentali tagħhom li jkunux diskrminati u dan bi ksur tal-artikolu 45 u 14 tal-Kostituzzjoni u Konvenzjoni rispettivament.

7. Ir-raġunijiet indikati fil-premessi tar-rikors promotur hemm fost oħrajn l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Din l-interferenza 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.

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 Margaret Caruana et -vs- L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-18 ta' Marzu 2021; ara wkoll fost oħrajn Rita Falzon -vs- Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tal-20 ta' Ottubru 2021**.

9. L-emendi kif introdotti bl-imsemmi Att XXIV tal-2021 ma bidlu xejn min-natura tal-kera in kwistjoni. Dan għaliex fin-nuqqas ta' regolamenti li jirregolaw kera bħal din "sabiex jinsab bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid, tal-inkwilin u l-interess pubbliku", il-liġi applikabbli għaliha hija dik kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 (ara artikolu 1531M tal-Kap. 16).

Konsiderazzjonijiet

10. Permezz tat-tieni eċċezzjoni, l-intimat inkwilin qed jeżiġi l-prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjetá in kwistjoni. Kif jirriżulta mill-provi, mid-dokumenti esebiti dan it-titolu jesisti. Il-Qorti tfakkar ukoll li ai fini ta' dawn il-proċeduri dawn il-Qrati irribadew konsistentement li l-prova meħtieġa f'dan ir-rigward ma hiex dik tal-probatio diabolica bħal fil-każ tal-azzjoni rei vendicatoria, iżda prova prima facie li dan it-titolu jesisti. Ma hux mistenni li wara snin twal ħlas ta' kera mill-inkwilini lir-rikorrenti jew lill-aventi causa kawża tagħhom propju f'kawżi bħal din iqanqlu din il-kwistjoni. Jekk l-intimat inkwilin kellu xi dubbju messu kwistjoni bħal din qanqalha fil-mument tal-ħlas. Għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet ukoll ser ikunu miċħuda.

11. In kwantu għall-presenza tal-intimati inkwilini f'din il-proċedura, jingħad li, kif inhu ben stabbilit, li l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal-liġi leżiva ta' drittijiet fundamentali, jew li jiġi kkundannat għal xi sanzjoni, jew li jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan.

12. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju. Kif ġie kemm il-darba ribadit, kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati inkwilini nqdew b'liġi li tathom jeddijiet lokatizji u ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali.

13. Fid-dawl tal-massima *qui suo jure utitur neminem laedere videtur*, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati inkwilini jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrenti minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid.

14. Kif inhu miżmum u mgħallem "*fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-*

inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (**Q.K Sentenza tal-24 ta' Frar 2012 fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et; u dik tal-Q.K tas-6 ta' Frar 2015 fl-ismijiet Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali e**t).

15. Dan ma jfissirx li l-inkwilin intimat m'għandux ikun leġittimu kontradittur f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mill-**Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-Sentenza Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019,** li "*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**).

L-art 37 tal-Kostituzzjoni

16. 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** fejn jingħad hekk:

"*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 fis-sens li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Art 47(9). L-aggravju kien milqugħ propju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta` Marzu 1962.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet (hekk kif riformata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Similment fis-Sentenza ta` din il-Qorti tat-3 ta` Ottubru 2014 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet et (konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` April 2015) ingħad hekk:- "L-intimati jikkontendu li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum in vista tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti terġa` tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża "Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et" (op. cit.)

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

Illi dwar dan il-punt, din il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza ta` din il-Qorti (PA/RCP) tat-22 ta` Marzu 2002 fil- kawża "Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet" fejn ingħad hekk:- Illi kif ingħad f`Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel id-data msemmija ma tistax tkun antikostituzzjonali fis-sens li tippekka kontra l-artikolu 37. L-istess jingħad għal xi amending act jew substituting act magħmula f`dik id-data jew wara dik id-data purche` li tali att li hekk jemenda jew jissostitwixxi dik il-liġi ma jkunx jagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-imsemmi artikolu 47(9).

Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubju wkoll li l-imsemmija liġi ġiet emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f`ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9).

Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta.

Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprjazzjoni meritu ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx imħaddma xi amending provisions li jaqgħu taħt l-imsemmija paragrafi (a) sa (d).

Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-każ, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imħaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9) milli jiksru l-Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat. Il-Qorti tirrileva li l-kumpens li l-Bord kien u għadu jillikwida jsegwi l-kriterji li huma stabbiliti fiddisposizzjonijiet 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."

17. Riferibbilment għall-kaz tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin. Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravvizati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995 għandha tibqa` tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta`

żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi l-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien.

18. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravvizata taħt il-paragrafu (ċ) 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 speċifiku 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.

19. 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.

20. Il-Qorti ħasset li kellha tiċċita dan il-bran in extenso tas-Sentenza fuq imsemmija minħabba l-kjarezza tal-ħsieb. Kif jgħidu *ne plus ultra* u din il-Qorti tagħmel tagħha t-tagħlim f'din is-Sentenza. Kwindi f'dan ir-rigward l-intimat Avukat għandu raġun li fil-kaz tal-lum ma jistax ikun li hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

<u>L-artikolu 45 u 14 tal-Kostituzzjoni rispettivament</u>.

21. Fis-sempliċita' tiegħu l-argument tar-rikorrent huwa dan. Għaliex ir-rikorrent ma jgawdiex mill-istess liberalita' kuntrattwali li jgawdu sidien li krew il-fond tagħhom wara l-1 ta' Ġunju 1995, huwa qiegħed ikun diskriminat.

22. Hawn ukoll il-Qrati tagħna kostantament qiesu bħala fondati l-eċċezzjonijiet bħal dawn fir-rigward ta' dawn l-Artikoli. Dan fis-sens li d-diskriminazzjoni ilmentata mir-rikorrent m'hijiex ibbażata fuq waħda mir-raġunijiet projbiti fl-istess. Il-Qrati tagħna dejjem ikkonkludew għalhekk li l-protezzjoni minn diskriminazzjoni assigurata b'dawn l-Artikoli ma ssibx applikazzjoni għal ilmenti bħal ma hu dan in eżami.

23. Fir-rigward tal-artikolu 14 ġie ritenut li "*Fil-mertu, il-Qorti tqis illi f`dan il-kaz ma jirrizultax illi l-atturi sfaw vittmi ta` diskriminazzjoni ai termini l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Kull persuna illi dahlet f`kuntratt ta` kiri ta` proprjeta` qabel l-1995 hija suggetta ghall-istess ligi, bl-istess restrizzjonijiet. Ghalhekk huwa car illi l-atturi ma soffrew l-ebda trattament distint minn persuni li jinsabu fl-istess posizzjoni taghhom.*

Huwa minnu illi persuni li dahlu f`kuntratt ta` kiri ta` proprjeta` wara l-cut off date stabbilita mil-legislatur m`humiex suggetti ghall-istess restrizzjonijiet drakonjani, izda tali differenza fit-trattament hija kagun biss tat-tibdil legislattiv li kien sehh sabiex il-posizzjoni legali Maltija fir-rigward tal-kera tersaq aktar in linja mal-obbligi imposti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni u ghalhekk tezisti gustifikazzjoni oggettiva u ragonevoli ghad-differenza fit-trattament ilmentat mill-atturi.

F`dan ir-rispett, gie deciz proprju li: " … the legal restrictions and impositions complained of apply to every owner whose property was rented under a contract of lease prior to 1995 and the applicants (or their predecessor in title, were he still alive) would not have been subjected to such restrictions and impositions in respect of contracts entered into after 1995. Thus, it would appear that there is no distinguishing criterion based on the personal status of the property owner… "Furthermore, no discrimination is disclosed as a result of a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Massey vs the United Kingdom, no. 14399/02, 16 November 2004) and differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Stacey vs the United Kingdom (dec.), no. 16576/90, 3 December 1990). The Court notes that the 1995 amendments, which sought in effect to improve the

situation of land owners in order to reach a balance between all the competing interests, by abolishing the regime which is in fact being challenged by the applicants before this Court, do not appear arbitrary or unreasonable in any way." [Bradshaw and others vs Malta 51 (QEDB, 23 Ottubru 2018); Zammit and Attard Cassar vs Malta (QEDB, 30/07/2015) 69 – 70]

Illi ghaldaqstant dan l-ilment tal-Avukat tal-Istat huwa fondat u qed jigi milqugh." (ara **Paul Azzopardi et -vs- Joseph Elich et, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021**).

24. Fir-rigward tal-artikolu 45 ġie bl-istess mod ritenut li "*Minn dak li rat il-Qorti tul dawn l-ahhar snin li ilha taghmel kawzi simili, minn imkien ma jirrizulta li kien hemm xi forma ta' diskriminazzjoni mas-sidien ta' proprjetajiet li jaqghu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-ligi kienet taghti lill-inkwilini. Pjuttost setghet tikkonstata li lkoll kienu affettwati u milquta bl-istess mod. Ukoll ir-rikorrent lanqas ma pprova li huwa qed jigi trattat b'mod differenti ai termini tas-sub-artikolu 3 tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ghalhekk din il-Qorti taqbel mal-argumenti tal-intimat Avukat tal-Istat fin-nota' ta' sottomissjonijiet u ma tqisx li kien hemm ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta."* (Ara **Francis Spiteri et -vs- Michael Mifsud et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), tad-29 ta' Marzu 2022**).

25. Din il-Qorti tagħmel tagħha dawn il-pronunzjamenti u tapplika l-istess fil-konsiderazzjoni tagħha għall-ilment tar-rikorrent f'din il-proċedura.

Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll

26. Ir-raġunijiet mogħtija mir-rikorrenti in sostenn tal-vjolazzjoni protokollari reklamata minnu, huma l-istess raġunijiet 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. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari.

27. 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 fil-premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mil**l-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin fis-Sentenza Margaret Caruana et -vs- L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), per Imħallef Joseph Zammit McKeon, 18 ta' Marzu 2021; ara wkoll fost oħrajn Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier**

Cutajar et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) per Imħallef Francesco Depasquale, 20 ta' Ottubru 2021).

28. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra t-talbiet rimedjali.

29. Bħala rimedju r-rikorrenti qed titlob lill-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnhom 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.

30. Fir-rikors tiegħu, ir-rikorrrent jagħmilha ċara li mhux qiegħed jitlob l-izgumbrament. Għalhekk din il-Qorti issa se tgħaddi biex tqis it-talba tar-rikorrenti għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq. F'dan ir-rigward 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 mid-data li fiha r-rikorrenti saret propjetarja tal-fond in kwistjoni.

31. Bil-mod kif il-fond de quo sar propjeta' tar-rikorrent ai fini ta' din l-azzjoni kostituzzjonali hemm xi tgħid, fid-dawl li dan il-fond ipprevjena lir-rikorrent permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni. Ma għandu jkun hemm ebda dubbju li donazzjoni titrasmetti l-propjeta' permezz ta' titolu partikulari u mhux universali. Il-Qorti għalhekk tirrileva, li ai fini ta' interess ġuridiku,

huwa rilevanti, jekk min ikun qiegħed jagħmel proċeduri bħal dawn, hux is-sid jew suċċessuri tiegħu.

32. Ir-rilevanza takkwista importanza ġuridika partikulari fil-każ ta' suċċessuri, jekk il-propjeta' tkunx ġiet għandhom permezz ta' titolu universali jew wieħed partikolari. Fil-każ odjern huwa ċar, li t-titolu huwa wieħed partikolari. Fuq dan il-punt partikolari ma tantx hemm materjal fuq xhiex wieħed jimxi imma huwa interessanti dak li josservaw **P. Van Dijk u G.D.H. Van Hoof fl-opus tant ċitata tagħhom "Theory and Practice of the European Convention on Human Rights" pagna 48 tat-tieni edizzjoni ta' dan il-ktieb**:

"*The Kofler Case the Commission stated clearly: 'the heirs of a deceased applicant cannot claim a general right that the examination of the application introduced by the decujus be continued by the commission'*"

33. Di fatti f'dan il-każ il-Kummissjoni sabet li d-dritt ma hux "transferable". Fil-każ ta' **Deweer -vs- Belgium tas-27 ta' Frar 1980**, il-Qorti Ewropeja osservat li "*The Court, for its part, wishes to mark its full approval of the practice which the Commission has been following in cases of this nature and which it has implicitly confirmed in the present instance: when an applicant dies during the course of proceedings, his heirs may in principle claim in their turn to be "victims" (Article 25 par. 1 of the Convention) (art. 25-1) of the alleged violation, as rightful successors and, in certain circumstances, on their own behalf (see application no.*

4427/70, 24. 5. 1971, X v. Federal Republic of Germany, Collection of Decisions, vol. 38, p. 39; application no. 6166/73; 30. 5. 1975, Baader, Meins, Meinhof and Grundmann vs Federal Republic of Germany, Decisions and Reports, vol. 2, p. 66; applications nos. 7572/76, 7586/76 and 7587/76, 8. 7. 1978, Ensslin, Baader and Raspe, ibid., vol. 14, pp. 67 and 83).”

34. Minn dawn is-siltiet huwa ċarissimu, li d-dritt li l-azzjoni kostituzzjonali tinbeda jew titkompla mill-eredi jeżisti, għalkemm anke f’dan il-każ, kif jindikaw l-awturi fuq imsemmija l-anqas din ma hija regola assoluta. Dan iwassal għall-konklużjoni, li l-akkwist ta’ dritt minn suċċessuri b’titolu partikolari mingħand il-mejjet, u dan jinkludi titolu causa mortis bħal ma huwa legat, ma jagħtix dritt għall-azzjoni sa fejn jirrigwarda dak li seta’ jitlob il-mejjet f’ħajtu.

35. Huwa ġuridikament ċar, li huma l-eredi universali li jkomplu fil-personalita’ ġuridika tal-mejjet jew kif kommunament jingħad, jidħlu fiż-żarbun tiegħu, kemm jekk jinten u anke jekk ifuħ. Huwa għalhekk loġiku u jagħmel ħafna sens, li ssir differenza bejn il-werriet u legatarju, fil-każ tal-lum donat, f’dak li għandu x’jaqsam ma suċċessjonijiet ta’ drittijiet tad-deċedut bħal dawk odjerni.

36. Il-Qorti tfakkar fir-regola ċivilistika, li filwaqt li l-eredi jrid iwieġeb għall-passiv li jħalli warajh il-mejjet mhux hekk fil-każ tal-legatarju jew tal-persuna li tirċievi b’donazzjoni (ara artikoli 939, 940 u 944 tal-Kodiċi

Ċivili). Il-werriet huwa r-repositarju tal-personalita' ġuridika tal-mejjet u mhux il-legatarju jew min jirċievi b'donazzjoni. Dan huwa ukoll konformi ma' dak li rriteniet il-**Qorti Kostituzjonali fil-kawża Marianne Zammit vs Joseph Cutajar et deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021,** "... *jirriżulta illi l-attriċi kienet akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' legat imħolli lilha f'dan it-tesment. Mill-istess testment jirriżulta illi l-attriċi ma kinitx l-eredi universali tal-imsemmija Maria Carmelo Bonello, li nnominat lid-Dar tal-Provvidenza u lill-Caritas Malta bħala l-werrieta universali tagħha. Għalhekk l-argument tal-attriċi illi hija għandha titqies li daħlet fiż-żarbun tal-attriċi huwa żbaljat stante illi hija mhijiex l-eredi ta' Maria Carmela Bonello. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi sa fejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel Artikolu protokollari tal-Konvenzjoni, l-Qorti sejra tieħu l-istess pożizzjoni addottata minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza ta' Vincenza sive Sina Magro vs l-Avukat tal-Istat et. Dan peress li hija l-iktar konformi ma l-ispirtu ta' dak li jridu l-imsemmi artikoli Kostituzzjonali u Protokollari*". Għalhekk kwantu jirrigwarda il-fond mertu tar-rikors il-Qorti qed tqis il-ksur tad-dritt mid-data ta' meta ir-rikorrent akkwista b'donazzjoni igifieri fil-11 ta' April 2018.

37. Di piu' t-talbiet rikorrenti huma ukoll milquta bil-perjodu ta' wara l-1 ta' Ġunju 2021. L-istess ġiet għaldaqstant newtralizzata bis-saħħa tal-artikolu 4A. Permezz ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent issa għandu dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu seta' mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxi

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

38. Fl-evalwazzjoni tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża Cauchi v. 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.

39. 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. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet tesisti f'Malta fil-mument li inħolqot il-kirja battiet matul il-kors tas-snin. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizji jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

40. 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 aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

41. Magħdud ma' dan, il-QEBD qieset li l-kera li r-rikorrenti 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.

42. 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.

43. Wara li qieset iċ-ċirkostanzi tal-każ, ħadet in konsiderazzjoni l-valur lokatizzju stabbilit mill-Perit maħtur, u li z-zmien li huwa intitolat għalih ir-rikorrent huwa bejn il-11 ta' April 2018 u l-21 ta' Ġunju 2021 u dan kif spjegat aktar 'l fuq, din il-Qorti issib xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrenti fis-somma ta' tmint elef ewro (€8,000) danni pekunjarji u elf ewro (€1,000) danni non pekunjarji.

44. Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrapreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad supra, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara *Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 27 ta' Ġunju 2019*).

Decide

Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti u dan limitatment sa fejn il-ksur joqlot biss l-1 artikolu tal-Ewwel Prorotkoll tal-Konvenzjoni.

Tilqa' it-tieni talba rikorrenti u dan kif ċirkoskritta biz-zmien fuq imsemmi.

Tilqa' it-tielet u r-raba' talba rikorrenti u tillikwida il-kumpens fl-ammont tal disgħat elef ewro (€9000) kif fuq spjegat u tikkundanna lill-intimat Avukat iħallas dan l-ammont bl-imgħax legali minn din is-Sentenza sal-pagament effettiv.

Tillibera mill-osservanza tal-ġudizzju lil Salvina Azzopardi.

Spejjes a' karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur