PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 84/2024 MS

Stephen Spiteri

Vs.

Awtorità tal-Artijiet, l-Awtorità tad-Djar u l-Avukat tal-Istat

Illum, 5 ta' Diċembru, 2024

Kawża Numru: 5K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fit-22 ta' Frar 2024 li bih wara li ppremetta dan li ġej:

Illi r-rikorrent kien irċieva ittra uffiċjali mill-Awtorita' tad-Djar fejn ġie interpellat jiżgombra mill-fond Block A, Flat 6, Triq il-Għajn, il-Belt Valletta. Din l-ittra saret a tenur ta' l-artikolu 9 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi huwa kkontesta tal-ittra uffiċjali billi ppresenta rikors fit-Tribunal ta' Ġustizzja Amministrattiva fejn ippremetta s-segwenti:
"1. Illi r-rikorrenti ġie nnotifikat permezz ta' ittra uffiċjali datata 27 ta' April 22 ai termini tal-Artikolu 9(a)(c)(d)(i)(iii) u nnotifikata lilu fl-10 ta' Awwissu tal-2022, permezz tal-proċedura tal-affissjoni fejn huwa ġie mitlub jiżgumbra mill-fond Block A, Flat 6, Triq il-Għajn, il-Belt Valletta, fi żmien tletin (30) jum min-notifika tal-Ittra Uffiċjali hawn fuq imsemmija.
2. Illi, l-Awtorità ntimata, qed tikkontendi li huwa qed jokkupa l-proprjetà mingħajr titolu validu fil-liġi, u li mhuwiex jagħmel użu mill-fond in kwistjoni, u billi naqas li jħallas żewġ skadenzi ta' kera dovuta lill-Awtorità tad-Djar.
3. Illi, l-esponent ikkontratta dan kollu billi jgħid illi huwa wiret il-kirja minn ommu ope legis u saħansitra ġie rikonoxxut permezz ta'kuntratt relattiv minn l-istess Awtorità.
4. Illi, per konsegwenza, huwa għandu titolu validu fil-Liġi.
5. Illi, in oltre, mhuwa veru xejn li l-esponent ma jridx iħallas il-kera, jew naqas milli jħallas il-kera bil-volonta tiegħu peress li kienet l-istess Awtorità intimata li rrifjutat li taċċetta l-kera billi sostniet li qed isir tibdiel fil-Liġi u li per konsegwenza ma kinitx fl-istadju li taċċetta tali kera.
6. Illi, finalment għandu jingħad illi l-fond de quo jintuża u huwa l-unika fond residenzjali tal-esponent."

Illi r-rikorrenti talab lit-Tribunal jirrevoka d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità tad- Djar, kif ikkomunikata lilu fl-Ittra Uffiċjali hawn fuq imsemmija,

Illi it-Tribunal ta' Ġustizzja Amministrattiva ċaħdet it-talba ta' l-esponent permezz ta' sentenza fl-ismijiet Stephen Spiteri vs Awt Artijiet et (73/22) CG deċiża fl-10 ta' Lulju 2024. Din is-sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti ta' l- Appell (Sede Inferjuri) permezz ta' sentenza tal-10 ta' Jannar 2024.

Illi b'konsegwenza ta' dan l-Awtorita' ta' l-Artijiet issa għandha titolu eżekuttiv sabiex tiżgombra lill-esponent mill-fond Block A, Flat 6, Triq il-Għajn, il-Belt Valletta.

Illi pero l-esponent jixtieq iressaq lanjanza peress illi hemm diskriminazzjoni bejn l-esponent illi kera l-fond in kwistjoni mill-Awtorita' tad-Djar u persuni oħra fl- istess sitwazzjoni li krew il-fond minn persuna privata.

Illi in effetti il-fond in kwistjoni kien ġie mikri lil omm l-esponent bħala dar residenzjali qabel l-1995 u konsegwentement meta tali kirjiet kienu igawdu l-protezzjoni tal-liġi. Il-Gvern pero kien eżentat minn tali provediment tal-liġi u kirjiet mogtija mill-Gvern ma kienux protetti u dan bl-applikazzjoni ta' l-artikolu 8 tal-Kap. 69 li jgħid hekk:
"(1) Meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal- kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Bord għaldaqshekk.
(2) Id-disposizzjoni ta' dan l-artikolu ma tgħoddx għall-fondi li huma tal- Gvern jew amministrati minnu."

Illi l-esponent kien jgħix ma' ommu fis-snin qabel mietet u konsegwentement li kieku l-kirja kienet waħda privata kien jiret il-kirja u kien igawdi mill-protezzjoni li dak iż-żmien il-liġi kienet takkorda lill-inkwilini. Imbagħad b'effett ta' l-emendi tal-kera introdotti permezz ta' l-XXIV tal-2021, għalkemm tali protezzjoni ġiet limitata f'każ illi l-ulied jissodisfaw it-test tal-meżżi, għandu jirriżulta illi l-esponent, li kieku kienet kirja privata, kien jissodisfa t-test tal- meżżi u allura kien jibqa' igawdi l-protezzjoni tal-liġi, salv għaż-żiediet fil-kera skont l-istess emendi.

Illi mill-banda l-oħra, peress illi l-kirja kienet waħda tal-Gvern, wara l-mewt ta' ommu l-esponent kien kostrett illi jiffirma skrittura ta' kirja ġdida fid-9 ta' Marzu 2010 liema skrittura ingħatat validita' ta' ħames snin. Dan kien il-ftehim offert mill-Awtorita' tad-Djar u l-esponent ma setax jirrifjuta. Dan il-ftehim skada u llum l-esponent sab ruħu mingħajr titolu validu ta' kera. Mill-banda l-oħra, kif ġja ingħad, li kieku l-kirja kienet fuq proprjeta' appartenenti lil persuna privata, kien ikollu titolu validu ta' kera dment illi jibqa' jissodisfa t-test tal-meżżi.

Illi dan il-ħsieb insibuh ukoll fis-sentenza Khamtokhu And Aksenchik V. Russia' fejn insibu hekk:

"64. According to the Court's settled case-law, in order for an issue to arise under Article 14 there must be a difference in the treatment of persons in analogous or relevantly similar situations. Such a difference of treatment is discriminatory if it has no objective and reasonable justification, in other words, if it does not pursue a legitimate aim or if there is not a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised. The Contracting State enjoys a margin of appreciation in assessing whether and to what extent differences in otherwise similar situations justify a different treatment. The notion of discrimination within the meaning of Article 14 also includes cases where a person or group is treated, without proper justification, less favourably than another, even though the more favourable treatment is not called for by the Convention (see Abdulaziz, Cabales and Balkandali, cited above, § 82; Vallianatos and Others v. Greece [GC], nos. 29381/09 and 32684/09, § 76, ECHR 2013 (extracts); and Biao v. Denmark [GC], no. 38590/10, § 90, ECHR 2016)."

Illi huwa mportanti wkoll dak li din is-sentenza stabbiliet dwar l-onus tal-prova. Insibu hekk:
"65. As to the burden of proof in relation to Article 14 of the Convention, the Court has held that once the applicant has demonstrated a difference in treatment, it is for the Government to show that it was justified (see Biao, cited above, § 92, and D.H. and Others v. the Czech Republic [GC], no. 57325/00, § 177, ECHR 2007-IV)."

Illi D.H. And Others V. The Czech Republic dwar l-oneru tal-prova insibu hekk:
"177. As to the burden of proof in this sphere, the Court has established that once the applicant has shown a difference in treatment it is for the Government to show that it was justified (see, among other authorities, Chassagnou and Others v. France [GC], nos. 25088/94, 28331/95 and 28443/95, §§ 91-92, ECHR 1999-III, and Timishev, cited above, § 57)."

Illi ssir referenza wkoll għal A Practitioner's Guide to the European convention on Human Rights - Karen Reid fejn insibu hekk:
"According to case law, an applicant must establish that he is subject to a difference in treatment from others in a compatible position in the enjoyment of one of the rights guaranteed under the convention, which offence cannot

> be objectively and reasonably justified, having regard to the applicable margin of appreciation. Once the difference in treatment is established, it is however for the respondent government to show it was justified."

l-istess rikorrent ipproċeda biex jitlob lil din il-Qorti jogħġobha:

> i) Tiddikjara illi l-artikolu 8 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jrendi inapplikabbli għal kirjiet mogħtija mill-Istat kull protezzjoni ta' l-inkwilin bil- konsegwenza illi l-esponent ma setax jiret il-kirja li ommu kellha fuq il-fond Block A, Flat 6, Triq il-Għajn, il-Belt Valletta huwa leziv tad-dritt ta' projbizzjoni mid-diskriminazzjoni kif sancit fl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.
>
> ii) Tagħti dawk il-provvedimenti kollha li hija tħoss neċessarji sabiex jiġu salvagwardati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fosthom illi tħassar, tirrevoka u tikkanċella l-effetti legali ta' l-ittra uffiċjali ta' l-Awtorita tad-Djar datata 27 ta' April 2022 ai termini tal-Artikolu 9(a)(c)(d)(i)(iii) u nnotifikata lill- esponent fl-10 ta' Awwissu tal-2022 fejn huwa ġie mitlub jiżgumbra mill-fond Block A, Flat 6, Triq il-Għajn, il-Belt Valletta

2. Rat ir-risposta tal-Awtorità tal-Artijiet li ġiet preżentata fit-18 t'April 2024[1], u li biha hija wieġbet kif ġej:

> 1. Illi l-Awtorita' esponenti ġiet notifikata bir-rikors su-indikat nhar il-15 t' April 2024 u qiegħda tippreżenta is-segwenti risposta għall-istess;
>
> 2. Illi fl-ewwel lok, l-esponenti tibda billi tissenjala l-fatti pertinenti wara dawn il- proċeduri, u l-irwol ferm limitat tagħha fl-istess. Di fatti, u anke kif ser jiġi ppruvat fil-mori, il-fond li minnu intalab jiżgombra ir-rikorrent huwa l-Fond Block A, Flat 6, Triq il-Għajn il-Belt Valletta. Dan huwa fond residenzjali u għalhekk, il-kirja tal-istess hija amministrata fit-totalita' tagħha mill-Awtorita' tad-Djar.
>
> 3. Illi fil-fatt, l-ordni ta' żgumbrament notifikata permezz tal-ittra uffiċjali tas-27 t' April 2021 (u mhux 2022) inħarġet mill-Awtorita' tad-Djar, u għalhekk l-Awtorita' esponenti ma kellha l-ebda involviment fl-istess

[1] Fol.10.

deċiżjoni. Dan joħroġ biċ-ċar ukoll mid- deċiżjonijiet kemm tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva u kif ukoll tal-Qorti tal- Appell (Sede Inferjuri) li ddetterminaw li l-esponenti ma kinietx il-leġittimmu kontradittur f' dawk il-proċeduri. Hawnhekk issir referenza għas-Sentenzi fl-ismijiet Stephen Spiteri vs l-Awtorita' tal-Artijiet et (Rikors 73/2022) deċiża mit-Tribunal su-indikat nhar l-10 ta' Lulju 2024 u ikkonfermata fl-Appell nhar l-10 ta' Jannar 2024.

4. Illi għalhekk anke l-asserzjoni tar-rikorrent, li l-Awtorita' tal-Artijiet għandha xi titolu eżekuttiv favur tagħha sabiex tiżgombrah, hija totalment inkorretta. Dak it-titolu huwa a favur l-Awtorita' tad-Djar.

5. Illi bl-istess mod, l-Awtorita' tal-Artijiet ma kellha l-ebda involviment fil-konċessjoni tal-kirja relattiva lir-rikorrent, jew lill ante-causa tiegħu. Anke l-kuntratt ta' kera li saret referenza għalih mir-rikorrenti u ffirmat minnu fid-9 ta' Marzu 2010 kien purament mal-Awtorita' tad-Djar. Dan ukoll kif ammess mill-istess rikorrenti.

6. Illi għal kull bon fini, l-irwol tal-esponenti kien limitat biss għall-ġbir tal-kera mingħand ir-rikorrent għan-nom tal-Gvern ta' Malta għall-perjodu bejn l-2010 u l-2015 u dan in vista tal-ftehim tad-9 ta' Marzu 2010 su-indikat. Madankollu, l-esponenti ma kellha l-ebda relazzjoni kuntrattwali mar-rikorrent hekk kif dik ir-relazzjoni kienet mal- Awtorita' tad-Djar għar-raġunijiet su-spjegati. Apparti minn dan, u kuntrarjament għal dak li jagħti x' jifhem ir-rikorrent fir-rikors tiegħu, jiġi senjalat ukoll li l-kera relattiva għal dan il-perjodu għadha sal-ġurnata ta' llum stess ma hijiex imħallsa fit-totalita' tagħha.

7. Illi l-kompetenza tal-Awtorita' tal-Artijiet temani mill-Att dwar l-Awtorita' tal-Artijiet, Kapitlu 563 tal-Liġijiet ta' Malta, b' mod partikolari l-Artikolu 7 tal-istess. Bl-ebda mod dik il-kompetenza ma tinċidi fuq il-kirja li kellu r-rikorrent, jew fuq xi legislazzjoni li l-istat seta' promulga vis-a-vis kirjiet residenzjali, kemm dawk tal-Gvern u kif ukoll dawk privati. Dawk il-kompetenzi jaqgħu fil-mansjonijiet ta' Awtoritajiet pubblici oħra u ċertament mhux fil-mansjoni jew kompetenza tal-esponenti. Konsegwentament, l-esponenti ma setgħat qatt tkun f' posizzjoni li tilledi xi dritt li r-rikorrent jista' jkun li għandu fir-rigward tal-kirja in mertu.

8. Illi għalhekk, in vista tas-suespost, u kif ukoll taż-żewġ talbiet rikorrenti kif postulati quddiem din l-Onorabbli Qorti, l-esponenti qiegħda teċepixxi li hija ma hijiex Leġġittimu Kontradittur f'dawn il-proċeduri.

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat ir-risposta imressqa fl-24 t'April 2024 mill-Awtorità tad-Djar[2], li permezz tagħha hija qalet hekk:

1. Illi it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi la darba l-attur qed jikkontesta il-kostituzzjonalita' tal-ligi, l-Awtorita tad-Djar mhux il-legittimu kontradittur u għandha tigi melusa mill-osservanza tal-gudizzju. Bl-ispejjez kontra l-attur.

3. Illi intant ma hemm xejn li huwa anti kostituzzjonali jew li huwa leziv tal-Art 14 tal- Konvenzjoni Ewopeja ghad-Drittijiet tal-Bniedem.

4. Illi l-istat ghandu dritt jillegisla biex it-tqassim u ligijiet li jikkontrollaw il-propjeta tieghu ikunu differenti minn dawk il-ligijiet li jikkontrollaw il-propjeta privata tac-cittadini l-ohra. U dan ghaliex huwa prezunt li il-Gvern ikun irid ikollu sahha aktar u komma wiesgha biex ikun jista juza il-propjeta' immobbli tieghu (u malajr), specjalment fil-qasam tal-akkomodazzjoni socjali biex jaqdi fil-pront persuni li jistghu ikunu fil-bzonn;

5. Illi il-procedura li alluda ghaliha l-attur hija wahda li tohrog mill-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta fejn l-Awtorita' tad-Djar ghandha setgha tottjeni zgumbramenti mill-propjeta taghha b' ittra ufficjali li tista tigi kontestata quddiem il-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva. Issa f' dan il-kaz hekk gara, l-attur ikkontesta l-izgumbrament quddiem it-Tribubal ta' Revizjoni Amministrattiva, hemm instemghu il-provi, l-attur titlef il-kaz, appella quddiem il-Qorti tal-Appell u hemm rega tilef il-kaz. Ghalhekk l-izgumbrament gie dikjarat bhala titolu ezekuttiv. Ghal kull buon fini qed jigu allegati iz-zewg sentenza (Dok HA1 u HA2).

[2] Fol.12.

6. Illi ukoll l-atur mhux qed iqabbel "like with like" meta iqabbel dritt ta' tkomplija ta' kera fil-kirjiet privati ma' nuqqas ta' dak id-dritt fil-kirjiet minn ghand il-Gvern;

7. Illi inoltre jigi rilevat li fil-fatt anke dik it-tkomplija ta' kirjiet minn inkwilini favur dixxendenti tfal tal-inkwilini fil-kirjiet privati ukoll qed tigi imnehhija u f' hafna kazijiet qed tigi hi innifisha dikjarata bhala leziva tad-dritt tal-propjeta tas-sidien.

8. Illi ghalhekk id-dritt li l-attur qed jgħid li għandhom tfal ta' inkwilini fii propjetajiet privati ukoll qed jinqata' ghax huwa innifsu huwa meqjus bhala leziv tad-dritt tas-sidien.

9. Illi intant l-Awtorita' tad-Djar għandha l-obbligu li tara li qed tindirizza il-ħtiġijiet ta' dawk li verament għandhom bżonn akkomodazzjoni soċjali u li l-istock ta' akkomodazzjoni soċjali qiegħed jintuża. L-Awtorita', bħala amministratrici u/jew propjetarja ta' propjeta immobbli għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali għandha l- obbligu li tara li r-riżorsi tagħha qed jintużaw bl-aħjar mod. Ma tistax l-Awtorita' tittollera, bħal fil-każ odjern, min ma jagħmilx użu mill-propjeta li jkun qiegħed jiġi mikri. Ma tistax l-Awtorita' tittollera li jkollha propjetajiet tagħha vojtha ma jintużawx minn inkwilini li suppost qed jirrisjedu fihom a detriment ta' individwi oħra fil-bżonn u li jkunu qed jistenenw fil-lista biex jiġu allokati fond għall- akkomodazzjoni soċjali.

10. Illi ukoll ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-mod kif l-Awtorita' tirrikonixxi inkwilini ai termini tal-policies tagħha in vigore minn żmien għal żmien. Dawn il-policies jiġu addottati ma' kull min japplika għal rikonoxximent bl-istess mod u għalhekk ma hemm l-ebda leżjoni ta' Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

11. Illi wkoll artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li id-dritt li wieħed ma jiġix diskriminat, irid jikkoncerna dak li jirrigwarda "the enjoyment of the rights and freedoms set out in the Convention". Issa ir-rikorrenti ma' jagħmel l-ebda referenza għal liema dritt skontu qiegħed isoffri vjolazzjoni ossia diskriminazzjoni.

12. Illi hemm numru ta' kawżi tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali li jistabilixxu li dan id-dritt jikkomplimenta drittijiet oħrajn fil-konvenzjoni ewropea (Molla Sali v. Greece [GC], 2018, § 123; Carson and

Others v. the United Kingdom [GC], 2010, § 63; E.B. v. France [GC], 2008, § 47; Marckx v. Belgium, 1979, § 32).

13. Illi, minflok l-attur jagħmel referenza għall-kunċett ta' wirt tal-kirjiet antiki li kien mertu ta' għadd ta' kawżi kostituzzjonali kemm lokali u anke ewropej li stabbilixxew li l-kirjiet kif stabbiliti fil-kap 69 fil-liġijiet ta' Malta, qabel l-emendi fl-2021 huma lezivi tad-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-propjeta;

14. Illi dawn il-proċeduri odjerni m'huma xejn għajr tentattiv ieħor tar-rikorrenti biex jipprova jtawwal il-proċeduri ta' zgumbrament - ghalkemm xejn ma jimpedixxi lill-Awtorita' li tesegwixxi is-sentenza finali li ghandha favuriha.

4. Rat ir-risposta li l-Avukat tal-Istat ressaq fit-3 ta' Mejju 2024[3], li biha huwa eċċepixxa dan li ġej:

1. Illi preliminarjament l-esponent Avukat tal-Istat mhuwiex il-leġittimu kuntradittur stante illi l-kirja mertu tal-kawza odjern hija amministrata fit-totalita' taghha mill-Awtorita' tad-Djar;

2. Illi fit-tieni lok, ir-rikorrenti jrid jgib prova tal-inkwilinagg tieghu fil-fond mertu tal-kaz odjern;

3. Illi fit-tielet lok, fil-fehma tal-esponent ghandhom jigu allegati l-atti tal-kawza numru 73/22/LM deciza mit-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva fl-10 ta' Lulju 2023 u b'mod finali mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-10 ta' Jannar 2024;

4. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda fit-totalita' taghhom ghas-segwenti ragunijiet:

a. Illi minkejja li r-rikorrenti kien gie rikonoxxut bhala inkwilin mill-Awtorita' tad-Djar permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Marzu 2010, dan il-kuntratt kien validu ghall-hames snin u qatt ma ggedded. Minn naha wahda r-rikorrent qatt ma ressaq talba biex il-kuntratt jigi

[3] Fol.31.

mgedded u minn naha l-ohra l-Awtorita' tad-Djar wara li skadiet il-kirja originali wettqet numru ta' spezzjonijiet fil-fond *de quo* u r-rikorrenti qatt ma instab jokkupa l-fond. Sahansitra ufficjali tal-Awtorita' ppruvaw icemplu lir-rikorrent ghal appuntament izda hu qatt ma wiegibhom jew kellimhom lura. Ukoll ma kienx hemm konsum ta' elettriku u l-post kien abbandunat.

b. Illi sussegwentement l-Awtorita' tad-Djar ghaddiet biex ufficjalment infurmat lir-rikorrent b'ittra datata 7 ta' Frar 2017 li ma kelliex intenzjoni li ggedded il-kirja.
c. Illi oltre minn dan, meta skadiet il-kirja fid-9 ta' Marzu 2015 ir-rikorrenti kellu numru ta' skadenzi li qatt ma kien hallas u fi tmien il-kirja kienu jammontaw ghal €933.28 (ghoxrin skadenza) u sussegwentement iffirma ftehim ta' kostituzzjoni ta' debitu sabiex ihallas l-arretrati lura.
d. Illi ghalhekk ir-rikorrenti ma jista' jivvanta ebda titolu validu fil-Ligi ghaliex l-izgumbrament intalab propju meta ma kienitx ghadha tezisti ebda kirja favur tieghu.

5. Illi rigward l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfont tar-rikorrent ghaliex l-izgumbrament tieghu qed tintalab li ssir abbazi ta' ragunijiet validi fil-Ligi u kriterji li jintuzaw ghal kwalunkwe cittadin.

6. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta` twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

7. Illi sabiex ir-rikorrent jista' jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, huwa jrid jipprova ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *like with like*, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-

> dritt ġjaladarba r-rikorrenti ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

5. Rat l-atti ta' din il-kawża fl-intier tagħhom, kif ukoll l-atti tar-rikors bin-numru 73/2022 CG fl-ismijiet "Stephen Spiteri vs. Awtorità tal-Artijiet et", li ġew deċiżi finalment mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-10 ta' Jannar 2024, u liema atti ġew allegati mal-atti tal-kawża odjerna b'dikriet ta' din il-Qorti tat-2 ta' Mejju 2024[4];

6. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub li ġew preżentati;

7. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

8. Illi din hija azzjoni li fiha qed jiġi allegat ksur ta' jeddijiet fondamentali. Ir-rikorrent qed jilmenta illi huwa ġarrab diskriminazzjoni bħala inkwilin ta' awtorità pubblika meta jqabbel ruħu ma' inkwilini oħrajn, u dan għaliex inkwilini oħrajn li kellhom kirja qabel ix-xahar ta' Ġunju 1995 kienu jgawdu minn protezzjoni li ġiet imċaħħda lilu. Huwa jsostni għalhekk li l-artikolu 8 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini[5] (minn issa 'l quddiem imsejħa biss bħala «l-Ordinanza») jivvjola l-garanziji offruti mill-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

9. Il-fatti rilevanti jistgħu jiġu riassunti kif ġej:

   - ir-rikorrent jgħid li joqgħod fl-appartament internament numerat sitta (6), formanti parti minn korp t'appartamenti magħruf bħala "Block A" fi Triq il-Għajn fil-Belt Valletta (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala «il-Fond»);
   - jidher li l-Fond kien inkera mill-Awtorità tad-Djar lir-rikorrenti bi skrittura tad-9 ta' Marzu 2010 għall-perjodu ta' ħames snin[6]. Fir-rikors promotur

[4] Fol.30.
[5] Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta.
[6] Ara fol.34 tal-atti tar-rikors bin-numru 73/2022 CG.

tiegħu, ir-rikorrent jgħid li ommu kienet tikri dan il-Fond qablu u sa minn żmien qabel is-sena 1995;

- b'ittra tas-7 ta' Frar 2017, l-Awtorità tad-Djar avżat lir-rikorrent li ma kinitx beħsiebha ġġedded il-kirja, u għalhekk talbet lir-rikorrent biex jivvaka mill-Fond;
- matul ix-xahar t'Awwissu 2022, ir-rikorrent sab imweħħla mal-bieb ittra uffiċċjali mibgħuta lilu mill-Awtorità tad-Djar, li kienet qed tinterpellah sabiex jiżgombra mill-Fond fi żmien tletin jum min-notifika. Ir-raġunijiet mogħtija mill-Awtorità tad-Djar sabiex ir-rikorrent jivvaka mill-Fond kienu (i) li qed jokkupa l-proprjetà mingħajr titolu validu fil-liġi, (ii) li baqa' jokkupa l-Fond wara li l-kirja ġiet terminata fid-9 ta' Marzu 2010 u minkejja bosta talbiet biex jirritorna ċ-ċwievet tal-Fond, u (iii) bla preġudizzju għar-raġunijiet l-oħra, mhux jagħmel użu mill-Fond u naqas milli jħallas mill-inqas żewġ skadenzi ta' kumpens lill-Awtorità tad-Djar[7];
- din l-ittra uffiċċjali saret taħt l-artikolu 9 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern[8];
- minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 9, ir-rikorrent ressaq rikors quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva permezz ta' rikors tas-17 t'Awwissu 2022. Minn dawk l-atti, jirriżulta li oriġinarjament l-azzjoni dedotta mir-rikorrent saret kontra l-Awtorità tal-Artijiet, iżda b'dikriet mogħti fis-7 ta' Novembru 2022, it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva ordna l-kjamata fil-kawża tal-Awtorità tad-Djar;
- b'sentenza mogħtija fl-10 ta' Lulju 2023, it-Tribunal filwaqt li llibera lill-Awtorità tal-Artijiet mill-osservanza tal-ġudizzju ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti, billi sab li l-kirja li kellu r-rikorrent fuq il-Fond kienet skadiet u ma ġietx imġedda, u għalhekk ma kellu ebda jedd jibqa' fil-Fond. Dan apparti l-fatt li r-rikorrent naqas milli jħallas diversi skadenzi ta' kera;
- ir-rikorrent appella minn din is-sentenza, iżda l-appell tiegħu ġie miċħud b'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-10 ta' Jannar 2024.

[7] Ara fol.19 tal-atti tar-rikors bin-numru 73/2022 CG.
[8] Kapitolu 573 tal-liġijiet ta' Malta.

10. Esposti l-fatti tal-każ, il-Qorti sejra issa teżamina l-eċċezzjonijiet tal-intimati u t-talbiet tar-rikorrent fil-meritu tagħhom.

Ikkunsidrat:

11. Illi t-tliet intimati lkoll jeċċepixxu li huma m'humiex leġittimi kontraditturi.

12. Kif osservat il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***Michael Farrugia et vs. L-Avukat Ġenerali et*** (6 t'Ottubru, 2020): «*Illum il-ġurnata jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntradditturi f'azzjonijiet kostituzzjonali: 'Dawn jinqasmu fi tliet kategoriji, jiġifieri (a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għamil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna, (b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan-nuqqasijiet jew l-egħmejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xiħadd, u (ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwestjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti. Ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, jistgħu jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwestjoni'*».

13. Il-Qorti ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li huwa mhux leġittimu kontradittur. Tajjeb jew ħażin, ir-rikorrent qed jallega li l-artikolu 8 tal-Ordinanza jikkozza mal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u f'każijiet fejn tiġi mpunjata liġi ordinarja minħabba n-nuqqas ta' konformità tagħha ma' xi waħda mid-dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea li tipproteġi l-jeddijiet fondamentali tal-bniedem, huwa l-Avukat tal-Istat dak li għandu jitqies leġittimu kontradittur (ara f'dan is-sens, per eżempju, ***Margaret Galea et vs. L-Awtorità tad-Djar et***, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Frar 2016).

14. Lanqas ma taqbel mal-Awtorità tad-Djar li hija għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju. Kif ingħad fil-ġurisprudenza ċitata, hemm aktar minn kategorija waħda ta' persuni li jistgħu u għandhom jitqiesu leġittimi kontradditturi f'azzjonijiet

dwar drittijiet fundamentali. Fost dawk il-persuni hemm ukoll dawk illi, anki jekk mhux direttament ko-involuti fil-ħolqien tal-vjolazzjoni jew fir-rimedju li għandu jingħata sabiex dik il-vjolazzjoni tissaffa, huma f'kull każ involuti fil-ġrajja li wasslet għal dik il-vjolazzjoni jew għall-ħtieġa għar-rimedju. Fil-każ odjern, huwa ċar li r-rikorrent irid iġib fix-xejn l-azzjoni meħuda fil-konfront tiegħu mill-Awtorità tad-Djar skont l-artikolu 9 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern. Għalhekk huwa neċessarju li l-Awtorità tad-Djar tkun ukoll preżenti f'din il-kawża, kemm sabiex ikollha l-opportunità li tgħid tagħha dwar it-talbiet tar-rikorrent u kemm minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 237 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

15. Fil-każ tal-Awtorità tal-Artijiet, b'danakollu, japplikaw konsiderazzjonijiet differenti.

16. Din l-awtorità pubblika kienet meħlusa mill-osservanza tal-ġudizzju mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva. Dan ġara għaliex dak it-Tribunal qies – korrettement u kif saħansitra stqarr ir-rikorrent fil-mori ta' dawk il-proċeduri meta talab li l-okkju tal-kawża jiġi korrett sabiex awtorità tiġi sostitwita b'oħra – li l-Awtorità tal-Artijiet ma kellha qatt tiġi ċitata f'dik il-proċedura. La ma kellhiex tiġi ċitata f'dik il-proċedura, ifisser li hija ma kellha ebda interess sabiex tkun parti f'dik il-kawża, u għall-istess raġuni jekk mhux *a fortiori* m'għandhix interess tkun parti fil-kawża odjerna.

17. Għalhekk hija biss l-eċċezzjoni tal-Awtorità tal-Artijiet li se tiġi milqugħa.

Ikkunsidrat:

18. Illi l-artikolu 8 tal-Ordinanza, li minnu qed jilmenta r-rikorrent, jgħid hekk:

> 8.(1) Meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Bord għaldaqshekk.
> (2) Id-disposizzjoni ta' dan l-artikolu ma tgħoddx għall-fondi li huma tal-Gvern jew amministrati minnu.

19. Din id-dispożizzjoni għandha l-effett li twaqqaf sid il-kera milli jieħu lura l-pussess tal-fond mikri lilu kemm-il darba ma jiksibx qabel xejn il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera, liema permess seta' biss jingħata jekk tirriżulta xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament provduti fl-artikolu 9 tal-istess Ordinanza. Dan però, bis-saħħa tat-tieni subinċiż tal-artikolu 8, ma kienx jgħodd għal fondi li huma tal-Gvern jew amministrati minnu, kif inhu l-Fond.

20. Fid-deċiżjoni ***Larkos vs. Cyprus*** (18 ta' Frar 1999), il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem osservat hekk:

> 30. The Court must have close regard to the terms of the tenancy agreement which Mr Larkos concluded with the authorities when assessing his claim to be in a relevantly similar or analogous situation to that of private tenants renting property from private landlords. It notes in this regard that the lease makes no reference to the fact that the property was let to him in his capacity of civil servant or that the subsistence of the lease was dependent on his continued employment in the civil service. Although the lease contained a provision on the applicant's transfer from the district in which the house was situated (see paragraph 6 above), this clause was introduced to protect his own rather that the State's interests in that eventuality. Moreover, the lease is silent on the consequences resulting from the applicant's retirement or resignation from the civil service. Nor would it appear that the rent to be paid by the applicant was fixed at a preferential rate on account of his status. Indeed the Government have not sought to argue in their pleadings that Mr Larkos's rent was less than the market rate or that the tenancy agreement was anything other than a typical landlord and tenant agreement. Having regard to these considerations and in particular to the fact that the terms of the lease indicate clearly that the State rented the property in a private-law capacity, the Court considers that Mr Larkos can claim with justification to be in a relevantly similar situation to that of other private tenants who rent accommodation from private landlords and whose property is situated in a regulated area within the meaning of the Rent Control Law 1983.

21. B'danakollu l-artikolu 46(1) tal-Ordinanza jgħid, fost ħwejjeġ oħra:

> Id-disposizzjonijiet ta' qabel ta' din l-Ordinanza ma għandhomx ikunu japplikaw għall-kiri ta' xi fond li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data…

22. Dan għalhekk ifisser li sabiex ir-rikorrent jista' jibda biex iressaq dan l-ilment tiegħu li huwa ġarrab diskriminazzjoni, irid qabel xejn juri li kieku ma kienx għall-artikolu 8(2) tal-Ordinanza, huwa kien igawdi mill-protezzjoni li kien jagħti l-artikolu 8(1). Protezzjoni din li però hija ċirkoskritta għal kirjiet li jkunu saru qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

23. Huwa manifest li l-kirja li kellu r-rikorrent bdiet ferm wara din id-data. Dan ifisser li anki kieku l-Fond kien jappartjeni lil sid privat minflok il-Gvern, l-artikolu 8(1) tal-Ordinanza ma setax jiġi nvokat mir-rikorrent.

24. Ir-rikorrent però jgħid li huwa kellu l-jedd li "jiret" il-kirja li kellha ommu, u b'hekk kien ikun jistħoqqlu l-protezzjoni li tant xtaq. Dan id-dritt għat-trażmissjoni *causa mortis* tad-dritt t'inkwilinat però wkoll kien jitnissel minn dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li l-effetti tagħhom kienu ċirkoskritti għal kirjiet li jkunu nbdew qabel id-data msemmija. Dan ifisser li biex il-kirja li r-rikorrent jgħid li kellha ommu setgħet tiġi trażmessa lilu, irid jirriżulta mill-inqas li din inbdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

25. Din il-prova ma saritx.

26. F'din il-kawża ma tressqux provi, iżda ġew allegati l-atti tal-proċeduri quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva. Ir-rikorrent xehed fl-udjenza tal-20 ta' Frar 2023, u qal li kien joqgħod fil-Fond m'ommu meta kien ġuvni, u telaq meta żżewweġ u rritorna meta nfired minn martu madwar għoxrin sena qabel. Xehed li ommu mietet fis-sena 2006. Fl-istess proċeduri, u matul l-udjenza tal-14 ta' Marzu 2023, huwa ipproduċa xi ġirien bħala xhieda tiegħu. Din il-Qorti tagħmel riferenza partikolari għax-xiehda ta' Carmel Borg, li qal li ilu erbgħin sena jgħix fl-istess korp ta' bini li minnu jifforma parti l-Fond. Huwa xehed: «*Niftakar lil ommu tgħix*

hemmhekk jiena. Qabel ma mietet, Alla jaħfrilha». Mistoqsi kemm ilu dan, wieġeb: «*Naħseb ilu 15, 20 il-sena ilu*»[9].

27. Il-provi mressqa għalhekk ma jurux li omm ir-rikorrenti kellha kirja fuq il-Fond li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Dan il-fatt ma jistax jiġi preżunt minn din il-Qorti u kellu jiġi ppruvat mir-rikorrent li qed jallega d-diskriminazzjoni. Bl-istess mod ir-rikorrent kellu wkoll jipprova li meta mietet ommu, kienu jeżistu ċ-ċirkostanzi li kienu jagħtuh il-jedd li jitqies bħala «inkwilin» skont id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza. Provi dawn li setgħu faċilment isiru minnu iżda li ma sarux.

28. Għalhekk biss l-ilment tar-rikorrent ifalli.

29. B'żieda ma' dan, il-Qorti nnotat ukoll li r-rikorrent naqas għal kollox milli jindika fir-rikors tiegħu b'riferenza għal liema jedd fondamentali huwa qed jilmenta li ġarrab diskriminazzjoni. Il-kittieba ***Karen Reid*** tgħid: «*By its formulation, the provision has been tied inexorably to the other substantive rights in the Convention. An applicant complaining of discrimination must allege it in respect of, for example, freedom of religion or fair trial. It is useless to invoke it in the area of employment rights, political office, pay, access to private leisure facilities ..... In* Belgian Linguistics (July 23, 1968), *the Court noted that the provision had "no independant existence" and it was as though it was an integral part of each of the substantive articles. Further, extreme discrimination has been held by the Convention organs to constitute degrading treatment contrary to Art.3 (**East African Asians v. UK** (14/12/1973); **Cyprus v. Turkey** (10/05/2001))*»[10].

30. F'dan is-sens, min jallega t-twettiq ta' xi diskriminazzjoni fil-konfront tiegħu, ma jistax iressaq din l-allegazzjoni weħidha, iżda irid juri li l-aġir diskriminatorju ilmentat ikun sar b'rabta ma' jew fl-ambitu ta' wieħed mid-drittijiet fundamentali l-oħrajn, hekk imsejħa "sostantivi". L-istess awtriċi fil-fatt tikteb, «*Conversely, a finding of no violation of a substantive article does not preclude the examination of the discrimination complaint, as in* Abdulaziz v. UK *where the claims under Art.8 where*

[9] Fol.81 tal-atti tar-rikors bin-numru 73/2022 CG.
[10] A Practitioner's Guide to the European Convention on Human Rights (Sweet & Maxwell, 2012), paġna 364.

rejected. This is the type of case where the essence of the complaint is the discriminatory application of the measures which otherwise disclose no fundamental incompatibility with the provisions of the Convention»[11]. Dwar l-istess materja, ingħad ukoll li, «*Subject to this limitation, the Court has generally approached the application and interpretation of Article 14 in an effective way. In particular, an applicant may establish a violation of Article 14, even though he cannot show or does not even claim, a violation of another article* (see Belgian Linguistic case)*, provided that the claim falls 'within the ambit' of a Convention right. This is possible as the Court has held 'the notion of discrimination includes in general cases where a person or group is treated, without proper justification, less favourably then another, even thought the more favourable treatment is not called for by the Convention'*»[12].

31. Fir-rikors tiegħu, ir-rikorrent jonqos għal kollox milli jorbot l-ilment tiegħu mat-tgawdija ta' xi jedd fondamentali ieħor, u għalhekk ukoll l-ilment tiegħu ma jistax jirnexxi.

32. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tilqa' l-eċċezzjoni tal-Awtorità tal-Artijiet li hija mhux leġittimu kontradittur u għalhekk teħlisha mill-osservanza tal-ġudizzju;

(ii) tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-Awtorità tad-Djar;

(iii) tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat;

(iv) tilqa' l-eċċezzjonijiet l-oħrajn tal-Awtorità tad-Djar;

(v) tilqa' l-eċċezzjonijiet l-oħrajn tal-Avukat tal-Istat;

(vi) tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti;

[11] A Practitioner's Guide to the European Convention on Human Rights (Sweet & Maxwell, 2012), paġna 371.
[12] ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, European Convention on Human Rights (2nd Edition, Oxford), paġna 580.

(vii) tikkundanna lir-rikorrent iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur