**PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**

**(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)**

**ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D**

*Rikors Numru 110/2024 MS*

**Rosalie Mifsud**

**Vs.**

**L-Avukat tal-Istat, u Carmel Bugeja u Carmen Bugeja**

Illum, 3 ta' Marzu, 2025

Kawża Numru: 2K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fil-5 ta' Marzu 2024 li bih wara li ppremettiet kif ġej:

> Illi l-esponenti Rosalie Mifsud hija sid tal-fond bin-numru hamsa (5), sitta (6) u sebgha (7), Sqaq numru wiehed (1),

Triq il-Muzew, Rabat, Malta, liema fond jinsab mikri lill-intimati Carmel u Carmen konjugi Bugeja.

Illi l-fond kien originarjament akkwistat minn Dr. Henry Mifsud waqt iz-zwieg tieghu ma' Elisa Pace b'cens temporanju moghti mill-Patrijiet Agostinjani b'kuntratt tan-Nutar Cristoforo Frendo tal-25 ta' Lulju 1894.

Illi l-imsemmi Dr. Henry Mifsud miet fl-20 ta' Marzu 1929 (Notice of Succession No. 1489/29) u wara mewtu, b'kuntratt tas-6 ta' Marzu 1930 tan-Nutar Emanuele Pio Debono, l-armla Elisa Mifsud nee' Pace, flimkien ma' wliedha Victor u Maria Fortunata ftehmu billi l-proprjeta' kollha li minnha kellu sehem il-mejjet Dr. Henry Mifsud giet assenjata lit-tfal Victor Mifsud u Maria Fortunata Pace nee' Mifsud, b'dana li l-kirjiet kollha tal-istess proprjetajiet jibqghu percepibbli mill-armla Elisa Mifsud nee' Pace sa mewtha

Illi Elisa Mifsud nee' Pace mietet fis-16 ta' Ottubru 1950 (Notice of Succession No. 325/51) u bis-sahha tal-ahhar testament taghha tas-16 ta' Frar 1939 fl-atti tan-Nutar Emanuele Pio Debono, hija halliet b'eredi universali taghha liz-zewgt uliedha Victor u Maria Fortunata ahwa Mifsud. Wara mewtha, Dr. Victor J. Mifsud u ohtu Maria Fortunata Pace qatt ma qasmu l-proprjetajiet li kienu wirtu jew li kienu akkwistaw minghand il-genituri taghhom.

Illi Dr. Victor J. Mifsud miet minghajr testment fl-4 ta' Novembru 1964 u b'hekk intiret skond il-ligi kwantu ghal nofs (1/2) indiviz tal-proprjetajiet li kien akkwista minghand il-genituri tieghu (inkluz ghalhekk id-dar numru 5, 6, u 7, Sqaq Numru 1, Triq il-Muzew, Rabat, Malta) lit-tliet uliedu Elise Formosa Gauci, Rosalie u Marie, ahwa Mifsud (Notice of Succession No. 501/65).

Illi Maria Fortunata Pace nee' Mifsud mietet fit-18 ta' Gunju 1976 u b'testment sigriet pubblikat min-Nutar Paul Pullicino tal-4 ta' Frar 1970 hi halliet sehemha minn dawn il-proprjetajiet lit-tfal ta' huha mejjet, Elise Formosa Gauci, Rosalie u Marie, ahwa Mifsud.

Illi fl-ahhar testment ta' Maria Fortunata nee' Pace, u cioe' fit-testment sigriet taghha pubblikat fil-21 ta' Lulju 1976, Maria Fortunata halliet b'titolu ta' legat l-imsemmi fond tar-Rabat favur l-esponenti.

Illi b'kuntratt tal-14 ta' Ottubru 1992 quddiem in-Nutar Dottor Paul Pullicino, 1- esponenti u hutha Elise u Marie ahwa Mifsud deheru sabiex taw il-pussess ta' dawn il-legati

lil xulxin, u b'hekk l-esponenti akkwistat ukoll il-pussess ta' dan il-post kif ukoll is-sehem shih tieghu.

Illi sad-19 ta' Lulju 2023, l-intimati konjugi Bugeja baqghu jippretendu li jibqghu jikru din il-proprjeta' bl-istess kera u kundizzjonijiet attwali, u li jibqghu jgawdu mir-rilokazzjoni favur taghhom bl-istess kera u kundizzjonijiet, bis-sahha tal-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) u l-artikolu 1531C tal- Kodici Civili.

Illi b'rikors fl-ismijiet Rosalie Mifsud vs Carmel Bugeja u martu Carmen Bugeja (Rikors Numru 1102/2021LC) l-esponenti talbet l-awment fil-kera ai termin tal- artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

Illi b'sentenza tad-19 ta' Lulju 2023, il-Bord li Jirregola l-Kera ordna l-awment fil- kera ghall-ammont ta' €7.080 wara li kkunsidra revizjoni ta' tnejn fil-mija (2%) tal- valur tal-fond, li f'dik il-procedura gie stabbilit ghal €354,000 skond relazzjoni tal- Periti Claude R. Mallia u l-Perit Cleaven Tabone.

Illi l-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini zamm u baqa' jzomm lill-esponenti milli tirrifjuta li ggedded il-kirja, anke meta jaghlaq iz-zmien tal- kiri, minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi l-esponenti lanqas ma setghet jew tista' tiehu lura l-pussess tal-proprjeta' taghha, sakemm iddum fis-sehh din l-Ordinanza, hlief fil-kazijiet imsemmija fl-artikolu 9 ta' l-istess Ordinanza, filwaqt li ebda restrizzjoni simili ma tapplika ghal kiri li beda wara l-1 ta' Gunju 1995 (artikolu 46 tal-Kap. 69). Effettivament l-ebda wahda mic-cirkostanzi kontemplati fl-artikolu 9 tal-Kap. 69 ma hi jew kienet applikabbli f'dan il- kaz u ghalhekk l-esponenti ma setghetx u ma tistax tirriprendi l-pussess ta' hwejjigha.

Illi dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza u d-dispozizzjonijiet fil-Kodici Civili introdotti bl-Att X tal-2009, u/jew l-operazzjoni taghhom, kisru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha, ghal smigh xieraq, ghal rimedju effettiv u ghall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl- artikoli 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 6, 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal- Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

l-istess rikorrenti għaddiet biex titlob, prevja dawk id-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u/jew opportuni, li din il-Qorti jogħġobha:

> i) Tiddikjara u tiddeciedi li bil-fatti hawn fuq esposti, gew vjolati d-drittijiet fundamentali tal-esponenti fir-rigward tal-proprjeta' taghha ossija l- fond bin-numru hamsa (5), sitta (6) u sebgha (7), Sqaq numru wiched (1), Triq il-Muzew, Rabat, Malta u dan kif protetti bl-artikoli 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 6, 13 u 14, u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad- Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;
>
> ii) Tiddikjara u tiddeciedi wkoll li l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u senjatament 1- artikoli 2, 3, 4, 5 u 9 tal-istess Ordinanza u/jew l-applikazzjoni taghhom, kif ukoll il- ligijiet vigenti f'dan ir-rigward, inkluz dawk introdotti bl-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, u l-applikazzjoni taghhom fir-rigward tal- fond bin-numru hamsa (5), sitta (6) u sebgha (7), Sqaq numru wiehed (1), Triq il-Muzew, Rabat, Malta, jilledu u effettivament ivvjolaw id-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif fuq spjegat, senjatament bl-artikoli 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 6, 13 u 14, u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal- Bniedem u Libertajiet Fundamentali.
>
> iii) Konsegwentement u ghar-ragunijiet premessi tiddikjara li l-imsemmija artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal- 1931, illum Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) kif ukoll il-ligijiet vigenti f'dan ir-rigward, inkluz dawk introdotti bl-Att X tal-2009, huma nulli u minghajr effett legali u/jew tiddikjara illi l-istess artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) kif ukoll il-ligijiet vigenti f'dan ir-rigward, inkluz dawk introdotti bl-Att X tal-2009 mhumiex applikabbli għal din il-kirja.
>
> iv) Taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet, taghti dawk l-ordnijiet, rimedji u/jew provvedimenti kollha mehtiega sabiex tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti, inkluz billi tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex ihallsu kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti u

ghall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimat ingunt minn issa ghas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-Avukat tal-Istat fl-4 t'April 2024[1], li biha huwa qal hekk:

1. Qabel xejn ir-rikorrenti għandha tressaq prova adekwata li r-relazzjoni lokatizzja hija tassew mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Dwar il-bqija tal-ishma indiviżi li r-rikorrenti akkwistat mill-fond in kwistjoni permezz tal-kuntratt tal-14 t'Ottubru, 1992 quddiem in-Nutar Dottor Paul Pullicino, hija ma tistax tilmenta li sofriet leżjoni fil-konfront tal-imsemmija ishma indiviżi f'perjodu qabel l-akkwist tagħhom;

3. Subordinatament, u fil-mertu, l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l- pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas- segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu mressqa mingħajr preġudizzju għal xulxin;

4. Safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa magħruf li l-margini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza patria u kif ukoll minn dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala bżonnjużi f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-legislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli - li żgur mhux il-każ fil-kuntest odjern;

5. Magħdud ma' dan, meta wara liġi partikolari jkun hemm skop soċjali u ssir fl- interess ġenerali bħal ma ġara fil-kuntest tal-Kap. 69 u tal-emendi ancillari għaliha, huwa aċċettabbli li l-kera li wieħed jirċievi ma tkunx fl-istess livelli daqs kera li wieħed jista' jirċievi fis-suq miftuħ, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda jedd inirenti li xi ħadd jirċievi profitt.

[1] Fol.53.

Dan għandu japplika wkoll għal fejn ir-reintegrazzjoni tal-pussess tkun limitata minħabba raġunijiet legittimi. Għalhekk, kwalunkwe kunsiderazzjoni dwar jekk ir-rikorrenti hix iġġorr a disproportionate and excessive burden trid tkun mistħarrġa wkoll f'dan il-kuntest;

6. Safejn il-lanjanza tar-rikorrenti tinsab diretta kontra t-tħaddim tal-artikoli li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-esponent jeċċepixxi illi l-emendi l- aktar riċenti mhumiex lezivi tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti peress li dawn joħolqu bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u d-drittijiet tal-inkwilini f'qafas bi skop soċjali. Dwar l-ilment li r-rikorrenti ma tistax tieħu lura l-pussess tal-proprjeta tagħha ħlief fil-każijiet imsemmija fl-Artikolu 9 tal-Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta, l-esponent jisħaq li dan m'huwiex kompletament korrett. Hemm ukoll iċ-ċirkostanza kontemplata taħt l-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal- Liġijet ta' Malta, fejn f'każ li l-inkwilini ma jissodisfawx it-test tal-mezzi, dawn jistgħu jiġu ordnati jivvakaw il-fond. It-test tal-mezzi qiegħed hemmhekk proprju sabiex iżomm il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sidien f'każ li ma jkunx għad hemm skop soċjali wara l-kirja, u l-interessi tal-inkwilini l-aktar vulnerabbli. Jekk fiċ-ċirkostanzi odjerni l-inkwilini preżenti issodifaw it-test tal-mezzi, dan ifisser li għad hemm għan legittimu wara l-kirja in kwistjoni. Dan huwa fi kwalunkwe każ kontrobilanċjat bl-aġġustament fil-kera;

7. Safejn l-ilment tar-rikorrenti jikkonċerna l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l- Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, apparti l-fatt li matul ir-rikors hija ma telabora bl- eba mod il-għala fil-fehma tagħha hemm leżjoni taħt l-imsemmija artikoli, jingħad li l-kunċett kollu ta` smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut prettament fuq il-"procedural fairness" ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti;

8. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-artikolu 45 tal- Kostituzzjoni imsemmi fit-talbiet, dan ukoll mhuwiex applikabbli minħabba li l- imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma ġietx inkwadrata taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal- Kostituzzjoni. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid ta' bilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is- subartikolu. Appuntu fil-kwistjoni kostituzzjonali li għandna quddiemna, ir- rikorrenti ma rabtitx l-allegat ilment tagħha ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl-

artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni viz. razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali;

9. B'mod simili, fir-rigward tal-allegata diskriminazzjoni imsemmija mir-rikorrenti, għal dak li għandu x'jaqsam mal-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-rikorrenti. 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. Sabiex ir-rikorrenti tkun f'qagħda li tallega leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, hija trid tipprova ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' like with like, u dan għaliex mhux kull agir huwa wieħed diskriminatorju;

10. Fl-aħħarnett, l-ilment taħt l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni m'għandux siwi. Illi tabilħaqq bit-tressiq ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali ir-rikorrenti stess qiegħed tagħraf li s-sistema Maltija tipprovdi għal rimedju domestiku li huwa effettiv. Għalhekk safejn ir-rikorrenti qiegħda tilmenta minn ksur taħt l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dan huwa manifestament infondat jekk mhux ukoll fieragħ għaliex permezz ta' dawn il-proċeduri stess, din l-Onorabbli Qorti bħala awtorità nazzjonali għandha s-setgħa li tagħti rimedju effettiv lir-rikorrenti, jekk kemm-il darba hija sseħħilha turi li tassew ġiet imfixkla fil-jeddijiet fundamentali tagħha kif imħarsa taħt il-Konvenzjoni Ewropea;

11. Kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-inkwilini qegħdin jokkupaw il- fond in meritu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u f'każ li din l- Onorabbli Qorti ssib li hemm sproporzjon fil-kera kif kienet percepita qabel is- sentenza tal-Bord li jirregola l-kera, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi sabiex issib leżjoni wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, għaliex ir-rikorrenti llum tejbet il-qagħda tagħha u qed tirċievi redditu reali bl-opra tal- imsemmija emendi, u dan anke jekk allegatament m'huwiex possibbli għaliha li tieħu l-fond lura. Għall-istess raġunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr

effett fil-konfront tal-kirja ġjaladarba bl-emendi l- aktar riċenti intlaħaq il-bilanċ imfittex;

12. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat ir-risposta li ġiet preżentata mill-intimati Bugeja fil-11 t'April 2024[2], li permezz tagħha huma eċċepew hekk:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu michuda fil-konfront tal-esponenti in toto stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Illi preliminarjament l-esponenti m'humiex il-leġittimi kuntraditturi għat- talbiet tar-rikorrenti stante li huma dejjem ottemperaw ruħhom mal-liġi mgħoddija fl-interess pubbliku, liema ligi għadha in vigore sal-ġurnata tal-lum u barra minn hekk huma ma jistgħu jagħtu l-ebda' rimedju għall-allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, li del resto ma kkommettewx u wisq anqas m'għandhom l-ebda' setgħa jew kontroll dwar il-Liġijiet li jiġu promulgati fil-pajjiż;

3. Illi in linea preliminari wkoll, u mingħajr preġudizzju għall eċċezzjonijiet suesposti u għall-eċċezzjonijiet kollha li jsegwu, ir-rikorrenti certament illi ma jistgħux jilmentaw minn xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom mill-esponenti stante li huma baqgħu regolarment jaċċettaw il-kera mingħajr ebda' riżerva, liema kera l-esponenti baqgħu iħallsu, u dan kif sejjer jiġi ppruvat fil- kors ta' din il-kawża. Oltre dan, l-esponenti dejjem ħallsu puntwalment dak illi kien dovut minnhom legalment;

4. Illi l-esponenti dejjem imxew skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilini idonei ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuti wkoll mir- rikorrenti jew l-antekawża tagħhom, qatt ma kissru l-kundizzjonijiet tal-kiri, jew il-liġi, u għalhekk ma għandhomx isofru l-ebda' konsegwenzi ta' dan. L- esponenti ma għandhomx jiġu kkundannata la responsabbli għad-danni, u konsegwentement lanqas responsabbli sabiex iħallsu xi kumpens bħala danni;

5. Illi l-intimati konjuġi Bugeja qiegħdin jokkupaw il-fond de quo b'titolu validu u rikonoxxut kemm mill-Liġi kif ukoll mill-istess rikorrenti illi rrikonoxxew l- istess titolu tal-

[2] Fol.57.

intimati għal żmien li jmur oltre d-data li istitwew dawn il-proċeduri, kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-każ, u kwindi ma jistgħux jargumentaw illi setgħu soffrew xi ksur ta' drittijiet li jista' jkun imputabbli lill- esponenti;

6. Illi l-esponenti jgawdu mill-protezzjoni tal-liġi u għalhekk ma għandhomx lanqas isofru l-ebda' konsegwenza, u għalhekk ma għandhomx bl-ebda' mod jiġu kkundannati responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar- rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni;

7. Illi ma hemm l-ebda' vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal- Bniedem u ebda' ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-esponenti, fis-sens li l-kera li titħallas minnhom hija skont il-liġi vigenti u ragonevolment adekwata fil-kuntest, u proporzjonata meta kkomparata mal-fond in kwistjoni u dan kif saħansitra jirriżulta mill-proċeduri li ġew intavolati u deċiżi mill-Bord li Jirregola l-Kera (Rik. Nru. 1102/2021LC);

8. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xieraq biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta, skont l-interess generali. Anke skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

9. Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, l-intimati jissottomettu illi l- artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem ma jsibu ebda applikazzjoni fil-vertenza odjerna u dan ċertament mhux fil-konfront tagħhom;

10. Illi l-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipprotegu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux legittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponenti jaraw li dawn l-artikoli assolutament ma għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

11. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess tal-komunita' legittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta' fis-suq hieles ma' dak il-valur li wieħed

għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess tal-komunita' u cioe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ Amato Gauci vs Malta1 rrikonoxxiet li: 'State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.' Il- Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et, tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: 'Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom margini wiesa ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu legittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il- valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles.';

12. Illi jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil- margini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil- qasam tad-djar;

13. Illi ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal- qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq krizi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

14. Illi bix-xieraq jiġi sottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il- fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide Frances Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien;

15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża.

4. Semgħet ix-xhieda li ġew prodotti mill-partijiet;

5. Rat id-dokumenti eżebiti kif ukoll l-atti fl-intier tagħhom;

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

7. Rat li l-kawża tħalliet għall-udjenza tal-lum sabiex tinqata';

Ikkunsidrat:

8. Illi din hija kawża mibdija mir-rikorrenti sabiex tilmenta minn ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha taħt l-artikoli 39 u 45 tal-Kostituzzjoni kif ukoll taħt l-artikoli 6, 13 u 14 u taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan b'konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini[3] (minn issa 'l quddiem imsejħa biss bħala «l-Ordinanza») fir-rigward ta' kirja li teżisti favur l-intimati Bugeja dwar il-fond urban bin-numri ħamsa, sitta u sebgħa fi Sqaq Numru Wieħed fi Triq il-Mużew ġewwa r-Rabat, Malta (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala «il-Fond»).

9. Mill-provi akkwiżiti jirriżultaw is-segwenti fatti:

    i. b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Cristoforo Frendo tal-25 ta' Lulju 1894[4], il-Kunvent ta' Santu Wistin fil-Belt Valletta kkonċeda lill-Imħallef Pasquale Mifsud[5] b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal disgħa u disgħin sena dekorribbli mill-15 t'Awwissu 1894 sitt porzjonijiet ta' art fabbrikabbli fit-territorju msejjaħ "Tas-Sakkajja", versu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet miftehma fl-istess att;
    ii. l-Avukat Henry Mifsud, li kien iben l-Imħallef Pasquale Mifsud, miet fl-20 ta' Marzu 1929, u skont id-denunzja tas-suċċessjoni[6] preżentata mill-werrieta tiegħu, huwa kellu fost ġidu il-Fond, li kienu deskritti bħala «*tre rimesse*»[7];
    iii. ir-rikorrenti tgħid li b'kuntratt tas-6 ta' Marzu 1930 magħmul fl-atti tan-Nutar Emanuele Pio Debono, ulied Dr Henry Mifsud u l-armla tiegħu ftehmu li l-proprjetà li kellu minnha Dr Mifsud tiġi assenjata lill-uliedu filwaqt li l-armla tiegħu ikollha l-jedd tipperċepixxi l-kirjiet mill-istess proprjetà[8];

[3] Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta.
[4] Fol.5.
[5] U mhux lil Dr Henry Mifsud, kif tgħid ir-rikorrenti fir-rikors u fl-affidavit tagħha.
[6] Fol.20.
[7] Fol.28.
[8] Fol.71.

iv. b'testment magħmul fl-atti tan-Nutar Emanuele Pio Debono fis-16 ta' Frar 1939[9], Elisa armla ta' Enrico Mifsud, filwaqt li rrevokat kull testment preċedenti tagħha u għamlet diversi laxxiti oħrajn, innominat bħala werrieta tagħha lil Mary Fortunata mart Amabile Pace u lit-Tabib Victor Mifsud, f'ishma ndaqs bejniethom;

v. ir-rikorrenti hija bint it-Tabib Victor Mifsud, li miet fl-4 ta' Novembru 1964. Skont id-denunzja tas-suċċessjoni preżentata mir-rikorrenti stess bħala werrieta tiegħu, il-Fond kien fost il-ġid li kellu l-mejjet[10];

vi. wara talba b'rikors tal-11 ta' Diċembru 2024, milqugħa b'dikriet tas-27 ta' Frar 2025, ġie eżebit kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro fil-5 ta' Novembru 1966, li bih il-Kunvent direttarju ipproroga l-enfitewsi temporanja għall-perijodu ulterjuri ta' tnejn u sebgħin sena dekorribbli mill-15 t'Awwissu 1993;

vii. b'testment sigriet magħmul fl-4 ta' Frar 1970[11], Maria Fortunata issa armla minn Amabile Pace ħassret it-testmenti preċedenti tagħha u fost bosta legati oħrajn, ħalliet lir-rikorrenti «*l-utili dominju temporaneu tat-tlitt garages retrostanti li jinsabu fi Sqaq numru wieħed ta' Museum Road, Rabat, numri (5, 6 u 7)*». It-testatriċi ddikjarat li hija taf li nofs indiviż ta' din il-proprjetà kienet tappartjeni lil ħaddieħor;

viii. Maria Fortunata Pace mietet fit-18 ta' Ġunju 1976[12];

ix. b'kuntratt riċevut min-Nutar Paul Pullicino fl-14 t'Ottubru 1992[13], Marie Mifsud u Elise Formosa Gauci immittew lir-rikorrenti fil-pussess «*tat-tlett garages retrostanti li jinsabu fi Sqaq numru wieħed (1) ta' Museum Road, Rabat, Malta, numri ħamsa (5), sitta (6) u sebgħa (7) rispettivament*»;

x. Elisa Formosa Gauci, oħt ir-rikorrenti, mietet fis-26 ta' Settembru 2004. Is-suċċessjoni tagħha kienet regolata minn testment sigriet li ġie ppubblikat fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri fis-6 ta' Jannar 2005, li bih innominat bħala werriet tagħha lil binha[14];

---

[9] Fol.29.
[10] Fol.34.
[11] Fol.35.
[12] Fol.39.
[13] Fol.19.
[14] Fol.42.

xi. ġew preżentati riċevuti tal-kera mħallsa mill-intimati Bugeja sa mit-3 ta' Lulju 1978[15]. F'dak iż-żmien, kienet titħallas kera ta' Lm25 kull sitt xhur. Dan l-ammont, jew l-ekwivalenti tiegħu f'Ewro, baqa' jitħallas sas-sena 2011, meta l-kera saret €175 fis-sena. Fis-sena 2013, il-kera saret €198 fis-sena. Fis-sena 2016, il-kera reġgħet żdiedet għal €203.14 fis-sena. Il-kera mbagħad saret €210.14 fis-sena b'effett mill-1 t'Awwissu 2019;

xii. b'sentenza mogħtija fid-19 ta' Lulju 2023[16], il-Bord li Jirregola l-Kera awmenta l-kera pagabbli mill-intimati Bugeja fis-somma ta' €7,080 fis-sena, pagabbli kull tliet xhur b'effett minn dakinhar tas-sentenza.

10. Mill-provi li ġew imressqa, jidher ċar illi l-Fond kien jifforma parti mill-ġid tal-familja Mifsud minn żmien twil ilu. Fi żmien partikolari, ġie jappartjeni lil missier ir-rikorrenti u lil zitha, Maria Fortunata Pace, f'ishma ugwali. Missier ir-rikorrenti miet fl-4 ta' Novembru 1964, u b'hekk sehmu mill-Fond għadda għand ir-rikorrenti u ż-żewġ ħutha, li b'hekk kellhom sest indiviż kull wieħed. Ftit snin wara, mietet Maria Fortunata Pace, li ħalliet il-Fond lir-rikorrent fl-interità tiegħu, u dan avolja nofsu ma kienx tagħha. Evidentement dan huwa legat ta' ħaġa ta' ħaddieħor, li ingħata effett skont il-liġi billi t-testatriċi ddikjarat ix-xjenza tagħha li l-Fond ma kienx jappartjeni kollu kemm hu lilha.

11. Tqum għalhekk il-kwistjoni dwar jekk b'dak il-legat, ir-rikorrenti kisbitx is-sehem sħiħ tal-Fond, inkella jekk ħutha żammewx sehmhom kif derivanti mill-eredità tal-missier.

12. Naturalment, din m'hijiex kawża petitorja dwar it-titolu tal-Fond. Kif intqal fid-deċiżjoni ***Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et*** (Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017): «*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*». Hekk, per eżempju, fil-kawża ***Catherine Tabone pro et noe vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2020) ġiet konsidrata favorevolment bħala prova ta' titolu

[15] Fol.150.
[16] Fol.120.

għal finijiet ta' proċedura bħal din dikjarazzjoni *causa mortis*, liema prova qatt ma tkun kunsidrata suffiċċjenti weħidha f'azzjonijiet ċivili dwar titoli fuq proprjetà.

13. Il-Qorti qieset li bl-att magħmul fl-atti tan-Nutar Pullicino fl-14 t'Ottubru 1992, ħut ir-rikorrenti immittewha fil-pussess tal-legat imħolli lilha miz-zija komuni tagħhom, mingħajr ebda limitazzjoni jew esklużjoni. Imkien ma ntqal illi l-immissjoni qed issir biss sas-sehem li kien jappartjeni lit-testatriċi. Fuq kollox, ir-rikorrenti u ħutha kienu nominati wkoll bħala werrieta taz-zija tagħhom, li jfisser li bħala werrieta aċċettanti huma kienu wkoll aċċettaw l-obbligazzjonijiet li l-eredità ġġib magħha, kompriżi dawk relatati mal-ħlas tal-legati. Għall-finijiet ta' din l-azzjoni, huwa suffiċċjenti li jingħad li jirriżulta li r-rikorrenti ingħatat il-pussess u t-tgawdija tal-Fond fl-interità tiegħu. Wara kollox, l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jittutela primarjament il-pussess, mhux il-proprjetà, u l-pussess tar-rikorrenti jirriżulta assodat mhux biss mill-att pubbliku tal-1992, appena msemmi, imma wkoll mill-fatt li għaż-żmien rilevanti jidher li r-rikorrenti baqgħet tipperċepixxi l-kera provenjenti mill-Fond weħidha. Ir-riċezzjoni tal-kera hija prova ta' pussess legali, u l-pussess legali joħloq preżunzjoni ta' titolu favur il-possessur.

14. Tajjeb li jingħad ukoll li l-ġurisprudenza tal-qrati tagħna iddikjarat li l-legatarju għandu l-jedd li jippretendi kumpens sa mid-data tal-ftuħ tas-suċċessjoni, u mhux mid-data tal-immissjoni fil-pussess tal-legat, billi b'operazzjoni tal-artikolu 721 tal-Kodiċi Ċivili, il-legatarju isir is-sid tal-ħaġa mħollija b'legat minn dakinhar tal-mewt tat-testatur. F'dan is-sens hija d-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ***Marianne Zammit vs. Joseph Cutajar et*** (1 ta' Diċembru 2021) u dik ta' din il-Qorti, kif diversament presjeduta, fl-ismijiet ***Maria Carmela sive Marika Baldwin vs. Avukat tal-Istat et*** (20 t'Ottubru 2022).

15. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk il-Qorti jidhrilha li r-rikorrenti ressqet prova adekwata dwar il-jedd tagħha għall-pussess u t-tgawdija tal-Fond, u dan irrispettivament minn kwistjonijiet ċivili li lanqas jidher li jeżistu bejnha u bejn il-werrieta l-oħrajn ta' Maria Fortunata Pace.

16. Il-Qorti hija wkoll sodisfatta li l-Fond huwa mikri u ilu mikri lill-intimati Bugeja sa mis-sena 1978, u li din il-kirja saret għal skopijiet ta' residenza bil-konsegwenza li tinsab milquta mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza.

Ikkunsidrat:

17. Illi l-intimati Bugeja jeċċepixxu li huma m'humiex leġittimi kontradditturi tat-talbiet tar-rikorrenti.

18. Il-Qorti jidhrilha li għalkemm hu minnu li teżisti ġurisprudenza li tassew tirriserva għall-Istat fid-diversi dikasteri u manifestazzjonijiet tiegħu il-leġittimazzjoni passiva f'azzjonijiet fejn jiġu allegati vjolazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali (ad eċċezzjoni ta' xiljiet ta' trattament inuman u degradanti li jsiru abbażi tal-artikolu 36 tal-Kostituzzjoni[17]), madanakollu huwa wkoll rikonoxxut mill-istess ġurisprudenza illi f'azzjonijiet ta' din ix-xorta, jeżistu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jiġu ċitati bħala intimati. Issir riferenza hawnhekk għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Joseph Abela vs. L-Onorevoli Prim'Ministru***[18] fejn ġie osservat li:

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

19. Illi għalhekk il-persuni li jitqiesu leġittimi kuntradditturi f'azzjoni dwar vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali m'humiex biss entitajiet tal-Istat jew enti pubbliċi, iżda

[17] Ara f'dan is-sens ***Carmelo sive Charles Buttigieg vs. Albert Mizzi bħala Chairman noe*** (Qorti Kostituzzjonali, 9 t'Ottubru 1989 – Kollezz. Vol.LXXIII.i.119).

[18] 7 ta' Diċembru 1990.

possibilment anke individwi privati, li l-interess tagħhom fil-fatti li jkunu jikkostitwixxu l-qofol tal-kawża jkun indisputat. Fil-każ odjern, ir-rikorrenti qed tilmenta li d-dispożizzjonijiet tal-liġi li fuqhom l-intimati Bugeja għal diversi snin straħu għat-titolu tagħhom jilledu d-drittijiet fondamentali tagħha. Għalhekk l-intimati Bugeja għandhom interess li jkunu ċitati f'din il-kawża, sabiex kull eventwali ġudizzju (kompriż dak dwar jekk il-kirja tiegħu hijiex tassew protetta mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza) jkun jikkostitwixxi stat fil-konfront tiegħu, u sabiex ukoll huwa jkollu l-opportunità sħiħa li jinstema' fuq kwistjoni li dwarha għandu interess dirett.

20. Din l-eċċezzjoni għalhekk hija miċħuda.

Ikkunsidrat:

21. Illi l-intimati Bugeja jeċċepixxu wkoll li r-rikorrenti ma tistax tilmenta minn vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha la darba hija baqgħet dejjem taċċetta l-kera. Din l-eċċezzjoni wkoll hija bla fondament. Il-fatt li sid il-kera jaċċetta l-ħlas ta' dak li l-liġi ordinarja takkordalu ma jwassal b'ebda mod għal xi rinunzja jew estinzjoni tad-dritt tiegħu li jimpunja l-effetti ta' dik l-istess liġi ordinarja sa fejn din tista' tkun inkonsistenti ma' dawk il-jeddijiet li l-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni Ewropea jelevaw għall-kategorija ta' jeddijiet fondamentali.

Ikkunsidrat:

22. Niġu issa għall-meritu, u nqisu qabel xejn l-ilment tar-rikorrenti taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

23. Issa hija ġurisprudenza kopjuża dik li tqis li dawk il-liġijiet li jipprovdu għall-impożizzjoni ta' relazzjoni lokatizja fuq sidien ta' fondi urbani hija liġi li tfittex li tilħaq skop soċjali fl-interess ġenerali, u li għalhekk minnha nnifisha m'hijiex leżiva tal-jeddijiet fondamentali tal-istess sidien, li huma b'hekk imġiegħla li jkunu lokaturi ta' ħwejjiġhom. Kif osservat issa diversi drabi, l-iskop soċjali li l-leġiżlazzjoni mpunjata f'din il-kawża tippersegwixxi għandu jitqies bħala skop fl-interess pubbliku li jilleġittima l-istess leġiżlazzjoni. Madanakollu, fit-twettiq ta' leġiżlazzjoni bħal din, id-dmir tal-Istat ma jieqafx hemm. Ġie miktub li:

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the relationship between them. Its language has become familiar by frequent repitition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:
>
> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.
>
> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:
>
> The three rules are not distinct in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule.[19]

24. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possediment kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtigiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «… *the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has been struck between the interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that:* there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[20]. *Under this head, the Court may examine whether 'an individual and excessive burden'*

[19] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.
[20] See judgment of 21 February 1986, *James and Others*, A.98, p.34; judgment of 8 July 1986, *Lithgow and Others*, A.102, p. 50; judgment of 9 December 1994, *Holy Monasteries*, A.301-A, p. 34; judgment of 20 November 1995, *Pressos Compania Naviera S.A. and Others,* A.332, p.21.

*has been imposed on the individual. Where this is the case, there appears to be a strong presumption of a lack of proportionality, which can be refuted only if adequate remedies and procedural safeguards have been available*»[21].

25. Illi huwa proprju f'dan ir-rispett li l-Istat, kif rappreżentat mill-intimat Avukat tal-Istat, falla.

26. L-artikolu 3 tal-Ordinanza kien ineħħi lis-sidien ta' fondi mikrija l-fakultà li jagħżlu li ma jġeddux il-kirja jew li jbiddlu l-kondizzjonijiet tal-kirja jekk mhux bil-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Imbagħad l-artikoli 4 u 9 tal-istess Ordinanza kienu jipprovdu b'mod tassattiv iċ-ċirkostanzi li taħthom l-imsemmi Bord seta' jagħti l-permess għall-bdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja jew għar-ripreża fil-pussess tal-fond mikri. Dawn id-dispożizzjonijiet għalhekk kienu jimponu r-rilokazzjoni forzata tal-fond fuq is-sidien lokaturi. Rilokazzjoni forzata li però kienet tfittex għan soċjali u għalhekk m'hijiex, min-natura tagħha nnifisha, illeġittima jew bla ġustifikazzjoni.

27. In-nuqqas tal-leġiżlazzjoni mpunjata jinsab però fil-fatt li għal żmien twil ma kien maħsub jew provdut ebda metodu li permezz tiegħu is-sid tal-fond mikri seta' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet lokatizji li tkun tirrifletti ż-żieda konsiderevoli fil-valur tal-fond u fl-ammont tal-kera li dak il-fond seta' jġib kieku mikri fis-suq ħieles, bħal ma ġie eventwalment provdut bis-saħħa tal-emendi mwettqa bl-Att XXIV tal-2021.

28. Il-provi li hemm fl-atti juru li kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-intimati Bugeja u dik li, skont il-perizja teknika estiża f'dawn l-atti, seta' ipprokura l-Fond kieku nkera fis-suq miftuħ. Kif is-snin bdew igerbu u l-kera pagabbli mill-intimati Bugeja baqgħet l-istess, il-valur tal-fond in kwistjoni żdied u baqa' jiżdied b'mod konsiderevoli, u hekk ukoll żdied b'mod konsiderevoli l-valur lokatizju tal-istess fond. Il-provi għalhekk juru li r-rikorrenti ġiet deprivata mit-tgawdija sħiħa ta' ħwejjiġha u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-inkwilini, tqiegħed piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti billi d-deprivazzjoni relattiva ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista'

[21] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

remotament jitqies adekwat. Dan partikolarment meta wieħed iqabbel il-kera effettivament imħallsa mal-valuri indikati fil-perizja teknika eżegwita fuq ordni ta' din il-Qorti.

29. Dan kollu jfisser allura li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, diġà msemmija fil-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, sa fejn kienu jagħtu lill-intimati Bugeja il-fakultà li, kemm-il darba ma jirriżultawx iċ-ċirkostanzi tassattivament provduti fl-artikolu 9, ikomplu jokkupaw dak il-fond b'titolu ta' lokazzjoni minkejja r-rieda tas-sid, għalkemm ma humiex *ut sic* leżivi fil-konfront tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti, jwasslu komunkwe għall-vjolazzjoni ta' dawk il-jeddijiet minħabba l-fatt li l-leġiżlatur naqas milli jipprovdi mekkaniżmu li permezz tiegħu isseħħ reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja li tkun b'xi mod radikata fuq il-valur tal-fond innifsu. Id-dritt tas-sid li jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja skont l-artikolu 4 tal-Ordinanza qabel ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021 kien kompletament distakkat mill-valur tal-fond innifsu. Għalhekk l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-Ordinanza b'ebda mod ma jistgħu jitqiesu li kienu jagħtu lis-sidien rimedju biex jirċievu l-kumpens adekwat li jintroduċi l-element ta' proporzjonalità fil-piż li l-leġiżlazzjoni impunjata kienet tqiegħed fuq is-sid tal-fond.

30. Illi kif ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ***Zammit and Attard Cassar vs. Malta***[22]:

> 57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see *James and Others*, cited *above, § 50*, and *Amato Gauci*, cited above, § 57).
>
> 58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the

[22] Applikazzjoni Nru 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

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

59. The Court notes, in the first place, that the Government's final argument (submitted at an advanced stage in the proceedings, see paragraph 46 above) is misconceived in so far as the property they were referring to was not the property at issue in the present case. From the documents and submissions provided to the Court it transpires that the property is in use and thus the applicants were not entitled, on the grounds established by law (Article 12 of Ordinance, paragraph 26 above), to evict the tenant.

60. The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful, despite the fact that the tenant was a commercial enterprise that possessed other property (a matter which has not been disputed), as the latter fact was not a relevant consideration for the application of the law. Furthermore, the applicants were unable to fix the rent – or rather to increase the rent previously established by their predecessor in title. The Court notes that, generally, increases in rent could be done through the RRB. They were, however, subject to capping, in that any increase could not go beyond 40% of the fair rent at which the premises were or could have been leased before August 1914. Indeed, in the applicants' case no increase was possible at all, because the rent originally fixed in 1971 was already beyond the capping threshold.

61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, *mutatis mutandis*, see *Amato Gauci*, cited above, § 62 and *Anthony Aquilina v. Malta*, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and

> those of the owners (ibid and, *mutatis mutandis*, *Statileo v. Croatia*, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014).

31. Fid-deċiżjoni ***Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016) intqal:

> 54. Fir-rigward din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-iStat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalita' stante li toħroġ mill-liġi u preċiżament mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-iStati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalita' naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont ta' kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u minn naħa l-oħra l-valur lokatizzju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġjunta mill-ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizzju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjeta` in ġenerali u d-dritt tal-proprjeta` tar-rikorrenti.
>
> 55. Rigward l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom…

32. Din il-Qorti ssib li bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ma ttaffiet xejn, u baqgħet tippersisti bl-istess mod kif kienet qed tippersisti qabel dawn l-emendi. L-awmenti effettwati fil-kera pagabbli kienu bla ebda konsegwenza ta' xejn, u ż-żmien li fih is-sid seta' jittama li jieħu ħwejġu lura baqa' miżgħud b'inċertezza kbira. Ġie preservat id-dritt tal-inkwilin li jeżiġi r-rilokazzjoni tal-fond kontra r-rieda tas-sid, u ġie anki preservat id-dritt tat-trażmissjoni tal-jeddijiet tal-inkwilin. L-introduzzjoni ta' xi limitazzjonijiet għal dan id-dritt ta' trażmissjoni, fil-fehma ta' din il-Qorti, ma kellu ebda effett tanġibbli fuq il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

33. Għalhekk il-Qorti qed issib li tassew kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

34. Din il-vjolazzjoni baqgħet tippersisti sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Tenut kont tal-fatt illi l-vjolazzjoni kkonstatata f'din is-sentenza hija naxxenti mill-fatt li l-leġiżlazzjoni mpunjata ma kinitx tipprovdi proporzjonalità bejn l-interessi ġenerali u l-piż imqiegħed fuq is-sid deprivat minn ħwejġu, għandu loġikament isegwi li bl-introduzzjoni ta' leġiżlazzjoni li tintroduċi dak l-element ta' proporzjonalità, il-vjolazzjoni tieqaf. U jekk il-vjolazzjoni tkun waqfet, mela ebda kumpens ma jkun dovut għaż-żmien li fih il-vjolazzjoni ma tkunx baqgħet tissussisti. Din jidher li kienet il-pożizzjoni addottata anki f'każijiet oħrajn li kellhom fattispeċi simili, anki jekk regolati minn liġijiet tal-kera differenti[23].

35. Ma' din il-pożizzjoni r-rikorrenti ma taqbilx, u fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha tagħmel bosta argumenti sabiex tipprova tipperswadi lill-Qorti li r-rimedju mogħti bl-emendi msemmija huwa rimedju inadekwat u ineffettiv. Fil-qosor, hija tgħid li l-limitazzjoni ta' 2% fil-valur li jiċċirkoskrivi kull awment li jista' jingħata mill-Bord li Jirregola l-Kera taħt l-emendi *de quo agitur* twassal għall-konklużjoni li d-drittijiet fondamentali tas-sidien għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom qed jibqa' jiġi leż, u llustrat is-sottomissjonijiet tagħha b'eżami komparattiv tal-kera kif awmentata mill-Bord u l-valur lokatizju stmat mill-perit tekniku nominata f'dawn l-atti.

36. Iżda dawn is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti huma bażati lkoll kemm huma fuq premessa ħażina – li l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jagħti xi forma ta' garanzija lil kull sid (jew possessur) li kull menomazzjoni fid-dritt tat-tgawdija tiegħu tnissel xi jedd għal kumpens totali u perfett li jirrifletti kull tnaqqis eknomiku li jista' jġarrab dak l-individwu. Dan però m'huwiex il-każ. Huwa magħruf li l-Istat għandu marġni t'apprezzament fir-rigward tal-miżuri li jidhrulu opportuni sabiex jilħaq għanijiet li huma fl-interess ġenerali. Id-dmir tal-Istat essenzjalment huwa li ma jqiegħedx piż <u>sproporzjonat</u> fuq individwu wieħed sabiex b'hekk jiġi aġevolat l-interess ġenerali.

[23] Ara ***Caterina Schembri et vs. Avukat tal-Istat*** (Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023) u ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023).

Allura mhux kull piż fuq l-individwu huwa vjetat, imma biss dak il-piż li huwa sproporzjonat (ara f'dan is-sens ***Savhil Developers Limited vs. Mimi Gladys Cauchi et***, Qorti Kostituzzjonali, 17 ta' Ġunju 2024).

37. Biex piż jitqies sproporzjonat, irid ikun tali li jqiegħed oneru eċċessiv fuq l-individwu. Dak ix-xorta ta' oneru insibuh fil-każ odjern fiż-żmien meta r-rikorrenti kellha l-jedd, għal snin twal, tirċievi somma bħala kera meta l-ammont li setgħet tirċievi, li ma kienx għal-leġiżlazzjoni mpunjata, kien aktarx ikun ħafna u ħafna aktar. Fejn l-ammont pagabbli lill-individwu jkun inqas, iżda mhux tant drabi inqas, minn dak il-valur ideali li potenzjalment biss jista' jiddaħħal mill-proprjetà, il-piż imqiegħed fuq dak l-individwu ma jistax jitqies sproporzjonat.

38. Din il-fehma hija wkoll riflessa f'diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li, meta ġiet biex tillikwida l-kumpens dovut lill-individwu sabiex jagħmel tajjeb għall-piż sproporzjonat li kellu jġorr, għarfet tnaqqas mill-ammont "ideali" u "potenzjali" likwidat minn perit tekniku kważi terz taċ-ċifra, proprju minħabba l-interess pubbliku li l-miżura impunjata kienet qiegħda sservi.

Ikkunsidrat:

39. Illi r-rikorrenti tilmenta wkoll li qed jiġi leż id-dritt tagħha għal smigħ xieraq fid-determinazzjoni tad-drittijiet u obbligi ċivili tagħha skont l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni.

40. Id-dritt għal aċċess għal awtorità ġudizzjarja huwa wieħed mid-drittijiet komponenti d-dritt għal smigħ xieraq. Dan l-aċċess għandu jingħata mhux biss in garanzija ta' smigħ xieraq fir-rigward ta' proċeduri li jkunu diġa pendenti, iżda għandu wkoll jiggarantixxi l-istess dritt anke fir-rigward ta' dawk il-persuni li jkunu jixtiequ li jressqu proċeduri għad-determinazzjoni tad-drittijiet u l-obbligi ċivili tagħhom[24]. «*Where an applicant enjoys a right, the inability to have a dispute about that right determined in the courts due to a lack of standing is a procedural bar to access to court which must be justified*

[24] F'dan is-sens, issir riferenza għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każijiet ***Golder vs. United Kingdom*** u ***Fayed vs. United Kingdom***.

*in terms of the* Ashingdane *principles*[25]*... ... omissis ... ... Where a claim belonging to an individual may only be pursued by another person or body, in the absence of any incapacitating feature as those above it may be harder for the restriction to be justified. In* Philis v Greece (No. 1), *the applicant engineer's claim for remuneration for work done could only be pursued by the Technical Chamber of Greece pursuant to decree. While this may have provided engineers with the benefit of experienced legal representation for little expense, the Court found it insufficient to justify removing the applicant's capacity to pursue and act in his own claim*»[26].

41. Dan għalhekk ifisser li meta persuna jkollha pretensjoni dwar dritt ċivili rikonoxxut mil-liġi domestika, hija għandha jkollha l-jedd li tressaq każ għad-determinazzjoni ta' dak id-dritt quddiem l-awtorità ġudizzjarja. Fejn l-opportunità li tressaq dik il-pretensjoni tkun imċaħħda lil dik il-persuna, mela allura hemm ksur tad-dritt ta' aċċess għal qorti u konsegwentement ksur tal-jedd ta' smigħ xieraq.

42. Kif qed jiġi deċiż f'din is-sentenza, ir-rimedju konċess taħt l-artikolu 4 tal-Ordinanza, qabel ġie emendat, kien wieħed inadekwat għar-raġunijiet ġjà spjegati, u għalhekk kien jikkostitwixxi rimedju kimeriku li b'konsegwenza kien ineffettiv. F'dan is-sens hija d-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Perit Ian Cutajar et vs. Avukat Ġenerali et*** (6 t'Ottubru 2020). Aktar riċentement, il-Qorti Kostituzzjonali eżaminat mill-ġdid din il-kwistjoni fil-kawża ***Joseph Farrugia et vs. Avukat tal-Istat et*** (25 t'Ottubru 2023), fejn qieset dan li ġej:

> 19. Hu minnu li peress li l-kera kienet iktar minn €93.17 fis-sena, skont Art. 14(2) tal-Kap. 69 sid il-kera kellu l-jedd li jippreżenta ittra uffiċjali u jiddikjara x'kera qiegħed jippretendi mingħand l-inkwilin. F'każ li l-inkwilin ma jikkontestax l-awment billi jiftaħ proċeduri fil-Bord Li Jirregola l-Kera, l-awment fil-kera jitqies li ġie aċċettat mill-inkwilin. Fil-każ in eżami m'hemmx prova li s-sidien ippreżentaw l-ittra uffiċjali u ddikjaraw x'kera jippretendu. Madankollu l-Qorti xorta tqis li r-rimedju ma kienx adegwat, għaliex kollox kien jiddependi mill-fatt jekk l-

[25] Fil-kawża ***Ashingdane v United Kingdom***, ġie deċiż illi l-Istat għandu marġni ta' apprezzament sabiex jillimita d-dritt t'aċċess għal Qorti, iżda dawn il-limitazzjonijiet ma jistgħux jirriduċu jew inaqqsu l-aċċess li jkun fadal lill-individwu b'mod li l-essenza nnifisha tad-dritt tiġi monka. In oltre, limitazzjoni ta' dan id-dritt ma tista' qatt tkun ġustifikabbli jekk ma tkunx issegwi skop leġittimu, u jekk ma jkunx hemm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi mpjegati u l-iskop li jkun irid jintlaħaq.

[26] ***Reid***, A Practitioner's Guide to the European Convention on Human Rights, 4th Edition, pġa.109.

> inkwilin jikkontestax jew le l-awment permezz ta' proċeduri quddiem il-Bord. F'każ li jikkontesta, il-Bord Li Jirregola l-Kera xorta kien marbut b'dak li jipprovdi l-Art. 4 tal-Kap. 69. Għalhekk ir-rimedju li l-liġi speċjali kienet tagħti lil sid il-kera kien biss rimedju apparenti, għaliex fil-prattika x'aktarx li żieda fil-kera kienet tkun ftit li xejn.

43. Konsiderazzjonijiet li japplikaw anki fil-każ odjern.

44. Għalhekk il-Qorti qed issib ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti anki taħt l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni.

Ikkunsidrat:

45. Fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti jagħmlu wkoll riferenza għall-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u għall-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, ir-rikorrenti telabora li din id-diskriminazzjoni tissussisti minħabba differenza fit-trattament legali bejn min huwa soġġett għall-Ordinanza u min m'huwiex. Tilmenta wkoll li l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ma biddel xejn minn dan it-trattament legali diskriminatorju.

46. Kif jinsab miktub minn ***Karen Reid*** (A Practitioner's Guide to the European Convention on Human Rights, Sweet & Maxwell, 2012), «*According to the case-law, an applicant must establish that he is subject to a difference in treatment from others in a comparable position in the enjoyment of one of the rights guaranteed under the Convention, which difference cannot be objectively and reasonably justified, having regard to the applicable margin of appreciation. Once a difference in treatment is established, it is however for the respondent Government to show that it was justified (**Serife Yigit v. Turkey**, 2/11/2010)*» (pg. 364). L-istess awtriċi tissokta 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))*»[27].

47. F'dan is-sens, min jallega t-twettiq ta' xi diskriminazzjoni fil-konfront tiegħu, ma jistax iressaq din l-allegazzjoni weħidha, iżda jrid 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 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*»[28]. 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, event 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'*»[29].

48. Huwa mportanti li jingħad illi «*Article 14 contains a long, and apparently non-exhaustive list of characteristics which might render differential treatment discriminatory, so identifying the 'badge' on the basis of which the differential treatment is made is not usually a problem. Furthermore, these identified 'badges' are supplemented by an open-ended 'other status' category which has been held to include sexual orientation, marital status, legitimacy, status as a trade union, military status, conscientious objection, professional status and imprisonment*»[30] (fl-istess sens ara ad eżempju ***Victor Spiteri vs. Avukat Ġenerali et*,** Prim'Awla, 25 ta' Settembru 2008).

[27] Ibidem.
[28] Ibid, paġna 371.
[29] ***Harris, O'Boyle and Warbrick*,** op cit, paġna 580.
[30] ***Harris, O'Boyle and Warbrick*,** op cit, paġna 584.

49. Ingħad ukoll illi jkun hemm ksur tal-artikolu 14 fejn jintwera li, mingħajr ġustifikazzjoni oġġettiva u raġjonevoli, persuni f'sitwazzjoni rilevanti simili jiġu trattati b'mod differenti (***Raymond Vella et noe vs. Il-Kummissarju ta' l-Artijiet***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Mejju 2004, b'referenza għad-deċiżjoni ***Spadea and Scalabrino vs. Italy***). Dan huwa suffiċjenti għaliex «*l-każi ta' diskriminazzjoni speċifikati fl-istess artikolu ma humiex restrittivi u kull każ fejn jirriżulta li l-individwu ġie diskriminat kontra, billi l-awtorita' ma tkunx aġixxiet b'mod imparzjali, anke mingħajr ma dik id-diskriminazzjoni tinkwadra ruħha taħt waħda mill-każijiet imsemmija f'dan l-artikolu, għandu wkoll ikun sottopost għall-iskrutinju tal-Qrati*»[31].

50. Issa kif diġà ġie rilevat, sabiex tinstab leżjoni taħt l-artikolu 14, ir-rikorrenti trid turi li ġarrbet trattament differenti fit-tgawdija ta' xi jedd fundamentali ieħor taħt il-Konvenzjoni li mhux oġġettivament ġustifikabbli. U sabiex ikun jista' jingħad li jeżisti trattament differenti, ir-rikorrenti trid turi li xi ħadd ieħor f'sitwazzjoni analoga għal tagħha qed jiġi trattat b'mod differenti (ara ***Alfred Spiteri et vs. Awtorità dwar it-Trasport ta' Malta et***, Qorti Kostituzzjonali, 7 t'Ottubru 2013). Issa din il-Qorti jidhrilha li biex ir-rikorrenti turi vjolazzjoni taħt l-artikolu 14, trid tikkompara ruħha ma' min, bħalha, kera ħwejġu qabel id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXXI tal-1995. Min kera ħwejġu <u>wara</u>, ma jistax jingħad li huwa f'sitwazzjoni analoga ma' min kera ħwejġu <u>qabel</u> dik id-data. Din il-fehma tal-Qorti tinsab imtennija f'deċiżjonijiet oħrajn, kemm lokali[32] u kemm esteri[33].

51. Il-Qorti għalhekk ma ssibx vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni.

Ikkunsidrat:

52. Illi r-rikorrenti tilmenta wkoll bi ksur tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.

---

[31] ***Raymond Vella et noe vs. Il-Kummissarju ta' l-Artijiet***, Prim'Awla, 4/6/1997, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-partijiet li jirrigwardaw l-artikolu 14 b'sentenza mogħtija fl-24/05/2004.
[32] ***Paul Azzopardi et vs. Joseph Elich et***, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021; ***Stefanotis Company Limited et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 13 ta' Marzu 2024).
[33] ***Zammit and Attard Cassar vs. Malta*** (QEDB, 30 ta' Lulju 2015); ***Bradshaw and others vs. Malta*** (QEDB, 23 t'Ottubru 2018).

53. Il-Qorti ma jidhrilix li dan l-ilment tagħha jista' jitqies fondat, fid-dawl tal-konklużjoni tagħha li l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021 wasslu sabiex ma tibqax isseħħ il-vjolazzjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti. Konsegwentement l-ilment huwa miċħud.

Ikkunsidrat:

54. Jonqos biss għalhekk li jiġi likwidat kumpens sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjonijiet kkonstatati f'din is-sentenza.

55. Illi llum hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandhom jiġu kalkolati d-danni pekunjarji f'każijiet bħal dak odjern. Issir riferenza għad-deċiżjoni ***Erika Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022), kif ukoll għad-deċiżjonijiet ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** u ***Jeremy Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et***, ilkoll mogħtija mill-istess Qorti Kostituzzjonali fl-istess jum, fejn intqal:

> 27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati millperit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

56. Mill-perizja teknika estiża f'dawn l-atti fuq ordni tal-Qorti[34], jirriżulta li fis-snin indikati, il-Fond kellu l-valur lokatizju hawn taħt mogħti fis-suq ħieles:

| **Snin** | **Ammont** |
|---|---|
| | |
| 1987-1991 | €4,625 |

[34] Fol.131.

| | |
|---|---|
| 1992-1996 | €6,475 |
| 1997-2001 | €9,620 |
| 2002-2006 | €14,800 |
| 2007-2011 | €20,300 |
| 2012-2016 | €21,750 |
| 2017-2020 | €36,250 |
| 2021[35] | €4,500 |
| Total: | €118,320 |

57. Għalhekk mill-ammont totali ta' €118,320 l-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% mbagħad tnaqqis ulterjuri ta' 20% fuq l-ammont riżultanti, għar-raġunijiet spjegati fid-deċiżjonijiet ċitati. Dan it-tnaqqis iġib is-somma ta' €66,259. Minn din is-somma mbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera li r-rikorrenti irċeviet għaż-żmien rilevanti. Mill-provi prodotti, jirriżulta li l-ammont ta' kera li kellu jkun pagabbli mill-inkwilini kellu jammonta kumplessivament għal madwar €4,768. Għalhekk il-kumpens pekunjarju li huwa mistħoqq mir-rikorrenti jammonta għal €61,491.

58. Ma' dan l-ammont, irid jiżdied ammont ulterjuri bħala kumpens għall-ħsarat non-pekunjarji mġarrba mir-rikorrenti għaliha innifisha. Fid-deċiżjoni ***Joseph Mary sive Joseph Duca et vs. Reno Farrugia et*** (Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 3 ta' Frar 2023) ġie osservat hekk:

> 84. Dwar id-danni morali din il-qorti tapprezza li l-liġijiet li jikkontrollaw it-tiġdid tal-kiri ma kinux jgħaxxqu wisq lir-rikorrenti bħala sidien il-kera għaliex dawn il-liġijiet kellhom l-effett li jżommuhom milli jieħdu lura l-post għall-użu personali tagħhom u milli jitolbu l-kera li riedu. Telf ta' qligħ jew ta' flus però mhux bilfors iwasslu għal tbatija, tferfir jew taqtigħ il-qalb. Sensjazzjonijiet dawn, li ġeneralment jitqiesu bħala konsiderazzjonijiet fl-għoti tad-danni morali;
>
> 85. Il-qorti tifhem li wieħed għandu jqis dawn is-sura ta' danni meta jeżistu ċirkostanzi fejn it-tiġrib konvenzjonali jwassal għal niket kbir, uġigħ jew tbatija, sew jekk filforma fiżika sew jekk mentali. Għallinqas minn kif taraha l-qorti mhux għaliex instab li kien hemm ksur konvenzjonali allura bilfors ġew imġarrba danni morali. Fl-opinjoni tal-qorti d-danni morali għandhom jingħataw biss jekk jintwera bil-provi li dawn tabilħaqq ġew imġarrba;

[35] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel ħames xhur, billi fl-1 ta' Ġunju 2021 daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

> 86. Bħalma d-danneġġjat huwa mitlub jipprova d-danni pekunjarji, hekk ukoll huwa mitlub li jipprova d-danni morali, jekk huwa jkun qiegħed ifittixhom jew jippretendihom. Ir-regoli dwar il-provi tad-danni jgħoddu mhux biss għall-kawżi ċivili normali iżda jgħoddu wkoll għall-kawżi marbuta ma' ksur ta' jeddijiet fundamentali tal-bniedem[36]

59. Din il-Qorti, tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-każ u taż-żmien li matulu pperdurat il-vjolazzjoni, kif ukoll fid-dawl tal-fatt li r-rikorrenti ma ġabet ebda prova dwar l-effetti tad-deprivazzjoni subita fuq il-ħajja tagħha, tqis li s-somma ta' €3,000 huwa l-kumpens dovut taħt dan il-kap lir-rikorrenti.

60. Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha fuq premessi din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati biss sa fejn huma kompatibbli ma' dak miżmum f'din is-sentenza iżda tiċħadhom fil-kumplament tagħhom;

(ii) tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti biss billi tiddikjara u tiddeċiedi illi fir-rigward tal-proprjetà tagħha imsemmija f'din is-sentenza, ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, mill-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u mill-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, għar-raġunijiet imfissra f'din is-sentenza, u tiċħad din l-ewwel talba fil-kumplament tagħha;

(iii) tilqa' t-tieni talba biss billi tiddikjara u tiddeċiedi li l-artikoli 3, 4 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, kif ukoll l-Att X tal-2009, illedew u effettivament ivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, mill-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u mill-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, liema vjolazzjonijiet waqfu mal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021;

(iv) tiċħad it-tielet talba;

[36] Ara wkoll ***Patricia Curmi et vs. Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 18 ta' Novembru 2024).

(v) tilqa' r-raba' talba billi tillikwida l-kumpens u d-danni pekunjarji u non-pekunjarji spettanti lir-rikorrenti fis-somma ta' erbgħa u sittin elf erba' mija u wieħed u disgħin Ewro (€64,491), u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens kif likwidat f'din is-sentenza lir-rikorrenti, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sal-jum tal-ħlas effettiv;

(vi) tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża, minkejja li ġew milqugħa xi eċċezzjonijiet tiegħu, la darba xorta waħda din il-Qorti sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur