QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 30 ta' Ġunju, 2025

Numru 5

Rikors Numru 669/22 TA

81 & 82 Limited (C 55435)

Vs.

1. L-Avukat tal-Istat u

2. Paul Piscopo (K.I. 713051M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tat-23 ta' Diċembru 2022, tas-soċjetà rikorrenti 81 & 82 Limited (C 55435), fejn issottomettiet dan li ġej:

1. Illi s-soċjeta' rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 81, Triq ix-Xatt (The Strand) Sliema.

2. Illi l-intimat Paul Piscopo jokkupa l-imsemmi fond b’titolu ta’ kera bis-sahha tad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 peress li wara li kien akkwista s-subutili dominju temporanju ghaz-zmien kollu li fadal mis-16-il sena u sitt xhur li bdew fl-20 ta' Gunju 1964, tali koncessjoni enfitewtika, meta ghalqet, giet konvertita f'kirja b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi s-socjeta’ rikorrenti xtrat dan il-fond flimkien mal-fondi 82 u 82A, The Strand, Sliema u l-fondi 3 u 4, Triq Sant’Agata, Sliema ghal skopijiet ta’ żvilupp, u għal liema żvilupp is-soċjeta’ protestanti diġa ottjeniet il-permessi kollha meħtieġa u neċessarji mingħand l-awtoritajiet kompetenti.

4. Illi l-kera mhallas mill-intimat Paul Piscopo (liema hlas qatt ma ġie aċċettat mis-socjeta’ rikorrenti u ilu snin twal jigi depozitat taht l-Awtorita’ tal-Qorti) huwa wiehed irriżorju.

5. Illi f’kull kaz l-interess tas-socjeta’ rikorrenti mhuwiex l-ammont ta’ kera perċepibbli iżda li tirriprendi l-pussess battal tal-fond in kwistjoni sabiex hija tkun tista’ twettaq il-progett li ghalih ilha li ottjeniet il-permessi tal-izvilupp.

6. Illi l-kirja in kwistjoni hija kirja regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta.

7. Illi lil hinn minn kwalsijasi konsiderazzjoni ohra u minn kull linja t’azzjoni ohra esperibbli, is-socjeta’ rikorrenti trid illi jkollha l-opportunita’ li, l-istess bhal m’ghandu tali opportunita’ sid ta’ fond mikri illi jkun persuna fizika u mhux persuna legali (kif inhi s-socjeta’ rikorrenti), hija jkollha d-dritt li tirriprendi l-pussess battal tal-fond mikri billi tipprovdi lill-kerrej *suitable alternative accomodation.*

8. Illi l-artikolu 12Ċ tal-imsemmi Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta (introdott riċentement permezz tal-Att Numru XXIV tal-2021) jipprovdi illi “*Il-Bord għandu jagħti permess lil sid il-kera jirriprendi l-pussess tad-dar ta’ abitazzjoni jekk sid il-kera jkun irid id-dar ta’ abitazzjoni għal skop ta’ abitazzjoni tiegħu nnifsu jew għal ta’ kwalunkwe mill-axxendenti jew dixxendenti tiegħu, kemm jekk mid-demm jew bi żwieġ, u l-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej għandu dar oħra fejn joqgħod, b’titolu ta’ proprjetà, li tkun raġonevolment tgħodd għall-mezzi tal-kerrej u tal-familja tiegħu għal dak li hu daqs u stat ta’ manutenzjoni, u li tkun qrib għax-xogħol tiegħu (jekk ikun jaħdem)”.*

9. Illi mid-diċitura ta’ dan il-provvediment tal-ligi huwa bil-wisq ċar u manifest illi filwaqt li dan id-dritt qed jinghata lill-persuni fiżiċi, l-istess dritt qed jiġi mċaħħad lill-persuni legali bhal mhuma socjetajiet kummercjali kif inhi s-socjeta’ rikorrenti, u kjarament dan jikkostitwixxi trattament diskriminatorju bi ksur tal-artikolu 45(1) tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali.

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

11. Illi l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali jipprovdi illi *"t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjonigħal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon,opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."*

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

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

Illi wkoll b'riferenza għall-imsemmi artikolu, meħtieġ jintwera (i) li dak l-ilment jeħtieġ li jkun marbut ma' xi jedd ieħor imħares mill-Konvenzjoni, u (ii) li l-kawżali tad-diskriminazzjoni msemmijin f'dak l-artikolu huma biss indikativi u jistgħu jkunu usa' mill-kawżali maħsuba fl-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni. Wieħed irid iqis ukoll li (iii) it-trattament differenti mogħti bejn kategorija ta' persuni u oħra trid tkun waħda leġittima u raġonevoli, u għalhekk mhux kull trattament differenti jwassal għal sejbien ta' trattament diskriminatorju bi ksur tal-imsemmi artikolu 14.
.
...
Illi llum il-ġurnata jidher li huwa stabilit li "a difference in treatment is discriminatory, for the purposes of Article 14 of the Convention, if it has 'no

objective and reasonable justification'. In other words, the notion of discrimination includes in general cases where a person or group is treated, without proper justification, less favourably than another, even though the more favourable treatment is not called for by the Convention. Article 14 does not prohibit distinctions in treatment which are founded on an objective assessment of essentially different factual circumstances and which, being based on the public interest, strike a fair balance between the protection of the interests of the community and respect for the rights and freedoms safeguarded by the Convention. The Contracting States enjoy a certain margin of appreciation in assessing whether and to what extent differences in otherwise similar situations justify a difference in treatment. The scope of the margin of appreciation will vary according to the circumstances, the subject-matter and its background, but the final decision as to observance of the Convention's requirements rests with the Court".

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

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

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

16. Illi bħala stat ta' fatt is-soċjeta' rikorrenti offriet lill-intimat Paul Piscopo akkomodazzjoni alternattiva li mhux biss hija *suitable* iżda li addirittura hija ferm u ferm aħjar minn dik illi qed jirrisjedi fiha fil-preżent. L-akkomodazzjoni alternattiva offerta hija ġdida, fi stat ta' tiswijiet u riparazzjoni eċċellenti u bil-wisq aqwa mill-istat tal-post li qed jgħix fih fil-preżent, f'Tas-Sliema stess u ta' daws u b'faċilitajiet u kumditajiet ferm aqwa minn tal-post li qed jirrisjedi fih fil-preżent. Iżda l-intimat Paul Piscopo qiegħed japprofitta mill-istat tal-liġi, liema liġi kjarament tivvjola d-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti, billi qed jippretendi li jingħata proprejta' alternattiva *in full ownership* u somma sostanzjali ta' flus b'żjieda miegħu !! Dan kif sejjer jiġi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża.

17. Illi ghalhekk il-liġi, bil-vjolazzjoni li qed twettaq tad-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti, il-liġi qed isservi bħala kompliċi tal-abbuż sfaċċat mis-sitwazzjoni li qed iwettaq l-intimat Paul Piscopo biex jestorċi mingħand is-soċjeta' rikorrenti dak li huwa m'għandu ebda dritt ghalih.

18. Illi, oltre dan, il-*proviso* ghal fuq imsemmi artikolu 12Ċ tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi illi *"dan l-artikolu m'għandux japplika f'każ lil-kerrej ikollu ħamsa u sittin (65) sena jew aktar*".

19. Illi l-intimat Paul Piscopo ghandu circa 70 sena u ghalhekk anke jekk isiru, kif ghandhom, l-emendi legislattivi sabiex jitnehha t-trattament diskriminatorju bejn persuni fizici u dawk legali in kwantu ghal dak li jirrigwarda r-rimedju moghti bl-artikolu 12Ċ tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, bil-proviso ċitat f'paragrafu 17 *supra* s-socjeta' rikorrenti xorta wahda tibqa' prekluza milli jkollha rimedju effettiv sabiex tottjeni l-pussess battal tal-fond in kwistjoni (waqt li taghti lill-intimat Paul Piscopo *a suitable alternative accomodation*) u b'hekk tkun tista twettaq il-progett li ghalih hija diga ghandha l-permessi ta' zvilupp mehtiega mahruga mill-awtoritajiet kompetenti.

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

21. Illi ghalhekk l-intimat Paul Piscopo għandu madwar 70 sena huwa jinsab fi stat ta' saħħa eċċellenti – dan kif jiftaħar hu stess meta f'diskussjonijiet ma' diretturi tas-socjeta rikorrenti sabiex jiċċaqlaq mill-post tagħhom talabhom post f'Tas-Sliema *in full ownership* u somma kospikwa ta' flus. J'alla jkun pero żgur li m'ghandux ikun hemm provvediment bħal dak appena ċitat li jipprekludi lis-sid milli jagħti *suitable alternative accomodation* lill-kerrej li qed jgħix fil-post tiegħu bis-soldi (għaliex il-kera kif miżjuda bl-opra tal-liġijiet riċenti qed iħallashielu l-Gvern) u tippermetti lill-kerrej sabiex juża din il-protezzjoni addizzjonali u l-privazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid għall-gwadann illeċitu tiegħu biex jestorċi minghand is-sid dak li huwa m'ghandux dritt ghalih.

22. Illi, kif inghad, minhabba fis-sitwazzjoni hawn fuq imfissra s-socjeta' rikorrenti qed tigi prekluza milli twettaq zvilupp li ghalih diga ghandha l-permessi kollha mahruga mill-awtoritajiet kompetenti b'valur komplessiv ta' miljuni ta' Ewro (is-sit jinsab f'The Strand, Sliema, faċċata tal-baħar, f'wahda mill-izjed lokalitajiet fejn il-proprjeta' ġġib valur gholi).

23. Illi minħabba f'dan l-istat tal-liġi s-soċjeta' rikorrenti sofriet u qed tkompli ssofri danni enormi stante illi qed tigi prekluza mit-tgawdija pacifika tal-proprjeta' taghha minghajr ma tinghata l-possibilita' li tirriprendi l-pussess vakant tal-imsemmija proprejta' filwaqt li xorta waħda jintlahaq l-iskop soċjali ossija pubblika li għalih il-ligijiet speċjali tal-kera qed ikomplu jipprovdu protezzjoni lill-kerrej billi s-socjeta' rikorrenti tkun tista' tipprovdi lill-intimat *suitable alternative accomodation* addirttura ferm u ferm aqwa minn dik illi qed jirrisjedi fiha fil-preżent.

24. Illi dan kollu jmur anke kontra l-prinċipju tal-proporzjonalita' u tal-għan pubbliku / soċjali li għalih il-liġijiet speċjali tal-kera għadhom jaghtu protezzjoni lill-kerrejja (liema protezzjoni ma titgawdiex minn kerrejja illi krew il-proprejta' taghhom wara l-1 ta' Ġunju, 1995). X'inhu l-iskop aħħari li jrid jilhaq il-leġiżlatur ? Dan hu li l-kerrej ma jispiċċax mingħajr saqaf fuq rasu. Huwa wkoll li l-kerrej ma jiġix imċaqlaq għall-post alternattiv agħar milli kellu, tenut kont ta' diversi konsiderazzjonijiet. Huwa li jintlaħaq bilanċ bejn id-dritt tas-sid li jgawdi paċifikament il-possedimenti tiegħu, u d-dritt tal-kerrej li jkompli jgħix f'post mikri b'mod dinjituż. Bl-akkomodazzjoni alternattiva mill-aqwa illi s-soċjeta' rikorrenti offriet lill-intimat Paul Piscopo taħt l-istess kundizzjonijiet (u anke mingħajr ħlas ta' kera *vita durante*, jekk irid), dawn l-għanijiet kollha kienu jiġu milħuqa. Dak li

pero żgur li mhuwiex l-għan tal-leġizlatur huwa li joffri lill-kerrej arma sabiex jestorċi lis-sid u jagħmel gwadann mhux mistħoqq, kif qed jintenta jagħmel l-intimat Paul Piscopo.

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

(i) Prevja kwalsijasi dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara illi l-fatt li r-rimedju stabbilit fl-artikolu 12Ċ tal-imsemmi Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa appikabbli biss għal persuni fiżiċi iżda mhux għal persuni ġuridiċi, kif inhi s-soċjeta' rikorrenti, jikkostitwixxi trattament diskriminatorju bi ksur tal-artikolu 45(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali u jikkostitwixxi wkoll leżjoni tad-dritt fundamentali tas-soċjeta rikorrenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha bi ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;

(ii) Prevja kwalsijasi dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, u sussegwentement għall-akkoljiment tal-ewwel talba u tat-talbiet ghall-ghoti ta' rimedju xieraq għall-avvaloriment tal-akkoljiment tal-ewwel talba, tiddikjara illi l-provvedimenti tal-*proviso* għall-artikolu 12Ċ tal-imsemmi Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipula illi *"dan l-artikolu m'għandux japplika f'każ lil-kerrej ikollu ħamsa u sittin (65) sena jew aktar"* jikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fundamentali tas-soċjeta rikorrenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha bi ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;

(iii) Konsegwentement tordna li jingħata rimedju effettiv lis-soċjeta' rikorrenti billi tingħata d-dritt illi tirriprendi l-pussess vakant tal-fond 81, Triq ix-Xatt (The Strand) Sliema li fil-preżenti huwa mikri lill-intimat Paul Piscopo okkorrendo billi jsiru l-ementi leġislattivi meħtieġa u neċessarji sabiex ir-rimedju stabbilit fl-artikolu 12Ċ tal-imsemmi Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li fil-preżent jistgħu jiddisponu minnu biss persuni fiżiċi jiġi estiż għal persuni ġuridiċi, fosthom is-soċjeta' rikorrenti, u jitneħħa u jiġi kanċellat il-proviso għall-artikolu 12Ċ tal-imsemmi Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipula illi *"dan l-artikolu m'għandux japplika f'każ lil-kerrej ikollu ħamsa u sittin (65) sena jew aktar"* u/jew billi jingħata kwalsijasi rimedju effettiv ieħor lis-soċjeta' rikorrenti sabiex tkun tista' paċifikament tgawdi l-possedimenti tagħha, senjatament il-fond 81, Triq ix-Xatt (The Strand) Sliema;

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

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

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

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

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-iStat, tal-20 ta' Frar 2023, li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Illi qabel xejn jeħtieġ li s-soċjetà rikorrenti tirradika l-interess ġuridiku tagħha fil-proċeduri odjerni u turi li hija l-**proprjetarja** tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri *ossia* l-fond bin-numru 81, Triq ix-Xatt (The Strand), tas-Sliema, billi mar-rikors promotur ma ppreżentat ebda dokumenti li juru meta u kif l-istess soċjeta' akkwistat il-fond in mertu;

2. Illi preliminarjament ukoll, jeħtieġ li r-rikorrenti, li qed tattakka primarjament l-artikolu 12Ċ tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u wieħed mill-*provisos* tal-istess artikolu, tipprova l-eżistenza tal-kirja ai termini tal-**Kapitolu 158** tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi in oltre, jeħtieġ li r-rikorrenti turi kif l-enfitewta Paul Piscopo beda jabita fil-fond mertu tal-proċeduri odjerni, u turi li dan dejjem għex u għadu jgħix fil-fond in mertu a tenur tal-**artikolu 12 tal-Kapitolu 158** tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Illi bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta li ġarrbet xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha kemm-il darba jirriżulta li din akkwistat il-fond in mertu bl-inkwilin residenti fil-fond meta l-provvedimenti tal-Kap. 158 kienu diga' fis-seħħ, u dan qed jingħad għaliex kull ilment tar-rikorrenti, f'dak il-każ, ikun direttament attribwibbli għall-ftehim ikkuntrattat minnha, dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta' *pacta sunt servanda*;

5. Illi in oltre, mir-rikors kostituzzjonali ntavolat mir-rikorrenti, ma jirriżultax illi hija tagħat bidu għal proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex isir it-test tal-mezzi tal-inkwilin u sabiex tipprova tiżgombra lill-istess inkwilin, u għalhekk kull ilment dwar l-Att XXVII tal-2018 huwa intempestiv. Ir-rikorrenti tgħid mingħajr tlaqlieq, fir-raba' premessa tar-rikors tagħha, illi l-għan taghha huwa li tirriprendi l-pussess battal tal-fond, u għalhekk l-esponent ma jistax ma jirrilevax illi din l-Onorabbli Qorti

għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat Kostituzzjonali tagħha kemm-il darba jirriżulta illi r-rikorrenti naqset milli teżawrixxi r-rimedji ordinarji disponibbli għaliha qabel istitwiet il-proċeduri odjerni;

6. Illi bla ħsara għall-premess, essenzjalment, l-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens illi r-rimedju stabbilit fl-artikolu 12Ċ tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli biss għal persuni fiżiċi iżda mhux ukoll għal persuni ġuridiċi, kif inhi r-rikorrenti, u li dan il-fatt, fil-fehma tal-istess rikorrenti, jikkostitwixxi trattament diskriminatorju bi ksur tal-artikolu 45(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, filwaqt li jikkostitwixxi wkoll ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-istess Konvenzjoni. L-esponent minnufih jiddikjara li l-ilmenti tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin;

7. Illi qabel xejn, ir-rikorrenti tibni r-rikors tagħha fuq il-premessa illi hija tista' toffri akkomodazzjoni alternattiva lill-intimat Piscopo, u tgħid li offriet akkomodazzjoni alternattiva lill-istess intimat, li pero' allegatament irrifjutaha. Ir-rikorrenti għalhekk tiċċita dak li tgħid l-ewwel parti tal-artikolu 12Ċ tal-Kap. 158, ossia illi "l-Bord għandu jagħti permess lil sid il-kera jirriprendi l-pussess tad-dar ta' abitazzjoni jekk sid il-kera jkun irid id-dar ta' abitazzjoni għal skop ta' abitazzjoni tiegħu nnifsu jew għal ta' kwalunkwe mill-axxendenti jew dixxendenti tiegħu, kemm jekk mid-demm jew bi żwieġ", u tgħid li dan huwa diskriminatorju billi huwa evidenti li ma jistax jintuża f'każ li sid il-kera ma tkunx persuna fiżika. F'dan is-sens, importanti li wieħed jaqra sew l-artikolu 12Ċ tal-Kap. 158 fl-intier tiegħu, billi dan ma jitkellimx fuq akkomodazzjoni alternattiva offruta minn sid il-kera, iżda jitkellem fuq l-eventwalità li "l-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej għandu dar oħra fejn joqgħod, b'titolu ta' proprjetà […]", u għalhekk sabiex tibda tiġi kkunsidrata l-lanjanza tar-rikorrenti, hija meħtieġa evidenza li l-intimat Piscopo jipposjedi proprjeta' oħra, u mhux evidenza illi ġiet offruta lilu kirja alternattiva;

8. Illi in oltre, mill-premessi tar-rikors promotur huwa evidenti li s-soċjetà rikorrenti trid il-pussess battal tal-fond biex tiżviluppah u tagħmlu flus, u mhux sabiex dan iservi bħala dar t'abitazzjoni ta' xi wieħed mid-diretturi tagħha jew tal-axxendenti jew tad-dixxendenti tiegħu;

9. Illi fi kwalunkwe każ, sabiex ir-rikorrenti tkun tista' targumenta b'suċċess li qed issofri xi trattament diskriminatorju ai termini tal-artikolu 45(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, jeħtieġ li tipprova li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' '*like with like'* u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju. Ir-rikorrenti ma tistax targumenta li hija ġiet żvantaġġata meta mqabbel ma' ħaddiehor għaliex

ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalha. Għaldaqstant, ma hemmx vjolazzjoni tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;

10. Illi bla ħsara għall-premess, u sa fejn din il-Qorti qed tiġi mitluba li ssib ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, anke minħabba l-proviso tal-artikolu 12Ċ tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li jistipola illi dan l-artikolu m'għandux japplika f'każ li l-kerrej ikollu ħamsa u sittin sena jew aktar, jingħad illi l-provvedimenti tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti ma jiksrux id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif allegat. Dan qiegħed jingħad għaliex skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-proviso;

11. Illi sewwasew f'dan il-każ, l-artikolu 12Ċ tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu:
   (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi;
   (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u
   (iii) iżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali, billi joffri wkoll il-possibilità li sid il-kera jieħu lura l-fond mikri jekk ikollu bżonnu għall-użu tiegħu u ta' familtu;

12. Illi la darba m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-talbiet konsegwenzjali tagħha lanqas m'għandhom jintlaqgħu, u loġikament għalhekk lanqas għandhom jingħataw xi rimedji lir-rikorrenti, bħall-ħlas ta' kumpens u danni, l-iżgumbrament tal-inkwilin, li hemm skorta ta' ġurisprudenza li tgħid li din mhix kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti, jew xi dikjarazzjoni fis-sens li għandhom isiru xi emendi leġiżlattivi, billi l-artikolu 12Ċ huwa wieħed ġust u m'għandux jiġi miktub kif jippretendu l-ispekulaturi;

13. Illi għandu jingħad ukoll li l-aħħar *proviso* tal-artikolu 12Ċ tal-Kap. 158 jagħmilha ċara illi "dan l-artikolu m'għandux ikun ta' preġudizzju għad-drittijiet ta' sid il-kera li jottjeni t-terminazzjoni tal-kirja f'każ li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-artikolu 12B", u ċertament li r-rikorrenti ma tistax targumenta b'suċċess

li hija prekluża milli tiftaħ proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tar-artikolu 12B tal-Kap. 158;

14. Illi strettament bla ħsara għal dak sueċċeppit, f'każ li din l-Onorabbli Qorti ma taqbilx mal-esponent u tqis li r-rikorrenti ġarrbet xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex issib ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018**. Wara d-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att, bis-saħħa tal-**artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti setgħat titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Minn kif ġie kkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri v. L-Avukat Ġenerali et***. (deċiża 06/10/20) *"id-dispożizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħloqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xierqa, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali".* Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% għalhekk iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrejja. Wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hemm f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

15. Illi in oltre, **skont l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat**, u għalhekk mad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti kellha kull jedd li tibda azzjoni opportuna quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tħares l-interessi tagħha. Isegwi għalhekk illi t-talbiet attriċi msejsin fuq id-diffikultà tar-rikorrenti illi tieħu lura l-pussess tal-proprjeta` tagħha lanqas huma mistħoqqa, u li l-Gvern m'għandux jintalab jagħmel tajjeb għall-inazzjoni tar-rikorrenti, li m'utilizzatx ir-rimedji ordinarji disponibbli għaliha;

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk tirriżulta l-ħtieġa;

Għaldaqstant, l-esponent Avukat tal-Istat jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet attriċi kollha kif dedotti fir-rikors promotur, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta tal-intimat Paul Piscopo, tas-7 ta' Marzu 2023, li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Illi din hija r-risposta ta` **Paul Piscopo** (minn hawn l’ quddiem ` Piscopo`) u dana in vista tar-rikors intavolat mis-soċjeta **81&82 Limited** (minn hawn il-quddiem 81&82) b` talba sabiex inter alia jiġi ddikjarat li artikolu 12C tal-kap 158 tal-liġijiet ta` Malta, tikkostitwixxi trattament diskriminatorju bi ksur ta` artikolu 45(1) tal-Kostituzzjoni ta` Malta (minn hawn il-quddiem il-Kostituzzjoni) u artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali (minn hawn il-quddiem il-Konvenzjoni);

2. Illi għal kull buon fini, Piscopo jopponi bil-qawwa kollha t-talba tas-soċjeta` 81 & 82, u jistqar li ma hemm l-ebda ksur ta` artikolu 45 (1) tal-Kostituzzjoni u /jew artikolu 14 tal-Konvenzjoni, u f`kull kaz l-ebda ksur tal-ebda artikolu tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Konvenzjoni u dana minhabba r-raġunijiet segwenti:-

Preliminarjament.

3. Illi fuq lineja preliminari, għalkemm mhux iddubitat li s-soċjeta 81&82 kienet il-propjetarja tal-fond kif indikat f` paragrafu numru 1 tar-rikors promotur (dan kien stabbilit minn Qrati preċedenti, għandha tinġieb il-prova ta` kif akkwistat il-propjeta kif ukoll tippreżenta riċerki riċenti li tikkonferma li għada propjetarja tal-istess

4. Illi preliminarjament ukoll jingħad , kif tavolta huwa ukoll irrikonoxut mis-soċjeta 81&82 u diġa iddikjarat minn dina l-Onorabblo Qorti, li Piscopo m`huwiex l-unika inkwilin fil-fond 81 Triq ix-Xatt Sliema (minn hawn il-quddiem il-fond`) bil-kosegwenza li f`kaz ta` ppronunjament mixtieq ai termini tat-talbiet tas-soċjeta 81&82(liema talba qed tiġi opposta minn Piscopo bil-qawwa kollha), din la tista tapplika fil-konfront ta` terzi u wisq anqas tista` tiġi imposta fil-konfront ta` persuni li ma humiex parti minn dawn il-proċeduri biex b`hekk il-proċeduri kif intavolati huma monki!

5. Illi ukoll fuq linja preliminary, 81&82 qegħdin jabbużaw mill-process kostituzzjonali stante illi qegħdin jadoperaw proċedura straordinarja bhal ma hija l-proċedura odjerna meta kellhom a disposizzjoni tagħhom rimedji ordinarji sabiex iharsu d-drittijiet pretizi minnhom, inkluz quddiem il-Bord li jirregola l-kera, kif ukoll azzjoni ta` stharriġ ġudizzjajru. F` dan ir-rigward l-esponenti għalhekk jeċepixxu n-nuqqas ta` ezawriment tar-rimedji ordinarji da parti tar-rikorrenti u l-esponenti jistidnu lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex tiddeklina milli terzerċita l-gurisduzzjoni konvenzjonali tagħha ai termini tal-proviso għall-Artikolu 4(2) tal-Att dwar il-konvenzjoni Ewropeja (Kap.319 tal-Liġijiet ta` Malta) u tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta` Malta;

6. Illi ukoll in linea preliminari m`għandiex ikun l-esponenti li jkun ikkundanat bi ksur tad-drittijiet Fundamentali stante li ċittadin privat ma`jistax ikun misjub li kiser drittijiet ta` terzi, u inoltre l-esponenti assigura li jottempra ruhhu ma` dak li tgħid il-liġi u xejn iżjed;

7. Illi kif issenjalat din l-Onor Qorti diversament ippredeseduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta` Mejju 2018 fl-ismijiet David Pullicino et. L-Avukat Generali et;

" (…) l-organizzazzjoni tas-sistema legali u ġudddizzjarja **huwa kompitu tal-istat**, u huwa l-istat li għandu l-obbligu versu r-rikorrenti li jpoġġi fis-sehh Sistema ġudizzjarja li tiġgarantixxi u tipproteġi d-dritt tagħhom Appell Civili nru 73/2001 deċiż nhar is-6/2 2015 Sean Bradshaw et vs AG et) " (emfasi tal-esponenti);

8. Illi in sostenn tas-suespost, huwa ormai prinċipju paċifiku fil-ġurisprudenza nostrana illi

"(…) fil-kaz ta` proċeduri ġudizzjarji leżiġi tad-drittijiet kostituzzjonali jew konvenzjonali, **huwa l-istat u mhux iċ-cittadin li għandu jirrispondi**, ġaladarba huwa prinċipalmeni l-obbligu tal-istat, u mhux taċ-ċittadin privat , li jassigura li d-drittijiet ta` parti f` kawża ma jinkisrux. (emfasi tal-esponenti. Estratt mis-sentenza fl-ismijiet: David Pullicino et. Vs L-Avukat Generali et., deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), fit-30 ta` Mejju 2018);

9. Illi in linea ma` dak suċitat, huwa għalhekk l-Istat li huwa legittimu kuntraduttur f` kawżi ta` natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, b` dan iilli l-esponenti għandu jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju, iżda bl-kbar mod speċjali mill-ispejjez inkorsi kontra r-rikorrenti;

L-ebda stwazzjoni anologa u/jew simili

10. Illi f`paragrafu numru 22, is-soċjeta 81 & 82, tgħid is-segwenti:

" …. Minhabba fis-sitwazzjoni hawn fuq imfissra, s-soċjeta` rikorrenti **qed tiġi prekluza milli twettaq zvillup li għalih diġa għandha l-permessi kollh**a mahruġa mill-awtoritajiet kompententi b` avlur komplessiv ta` miljuni ta` Ewro`

(**emfazi miżjud**)

11. Illi dana jikkonferma l-animu tas-soċjeta` 81 & 82, liema żvilupp huwa intenzjonat għall-skopijiet ta` spkulazzjoni u negozju- dan ovvjament ma` hu xejn hażin -izda immedjatament juri li dak ikkontemplat f` artikolu 12 C tal-Kap 158 tal-liġijiet ta` Malta, u dak li qed tipprova tgħid is-soċjeta 81& 82, ma` humiex la simili u wisq anqas huma komparabbli, u dana peress li:

L-EWWEL

Artikolu 12c prinċipjament jwelled protezzjoni fil-konfront ta` sid il-kera, f` kaz li l-istess jkun irid id-dar ta` abitazzjoni għal skop ta` abitazzjoni tiegħu nnifsu jew għal ta` kwalunkwe mill-axxendenti jew dixxendenti tiegħu;

IT-TIENI

Huwa ċar mill-premess mahruġ mill-awtorita` tal-ipjannar, li l-premess mahruġ fuq sit in kwistjoni, mhux wiehed għal skopijiet ta` abitazzjoni, izda wiehed għal skopijiet ta` spekulazzjoni u /jew negozju;

IT-TIELET

Huwa ċar mill-memorandum and articles of association tas-socjeta 81& 82, li teżisti esklussivament sabiex tagħmel il-kummerc u għalhekk b` għazla tagħha stess, ma` tikkwalifikax għall-protezzjoni mogħtija minn artikolu 12ċ tal-kap 158 tal-liġijiet ta` Malta

12. Illi dwar dan il-punt, dina l-Onorabbli Qorti diġa kellha l-opportunita li tagħmel numru ta` punti, partikolarment dwar il-punt ta` sitwazzjonijiet anologi u/jew simili, liema kriterju huwa fundamenatali sabiex jiġi ppruvat li kien hemm xi forna ta` diskriminazzjoni;

13. Illi fid-deċiżjoniji fl-ismijiet **Gilbert u Natasha Lia kontra l-Avukat Generali**, l-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede kostituzzjonali) qalet is-segwenti dwar dan:

F`dak li jiprospettaw huma ma jirrizultax sitwazzjoni **analoga jew simili u l-paragun "like with like** "imsemmi mill-intimati, biex jista jingħad li qed issir diskriminazzjoni kontrihom,`

(emfażi mizjud)

14. Illi għalhekk ġialdarba la jeżistu sitwazzjonijiet simili u wisq anqas komparabbli, allura huwa car li t-talbiet tas-soċjeta 81 & 82 fejn jirrigwarda l-allegat ksur ta`artikolu 45(1) tal-kostituzzjoni u artikolu 14 tal-konvenzjoni la jissusistu u wisq anqas huma apllikabbli għall-kaz in diżamina;

Raġunijiet oggettivi u ġġustifikati

15. Illi t-tieni element important sabiex jiġi iddikjarat li jeżisti ksur ta` artikolu 45(1) tal-Kostituzzjoni u artikolu 14 tal-Konvenzjoni, huwa li ma jkunx hemm raġunijiet oggettivi u ggustifikati li jirregolaw is-sitwazzjonijiet varji;

16. Illi dana ġie ikkomfermat kemm mill-Qrati nostrani kif ukoll il-gurisprudenza tal-Ewropeja, fejn intqali li,

"Kif affirmat, kemm fil-ġurisprudenza lokali, kif ukoll f` dik Ewropea: "…… **the riġħt under Article 14 not to be discrimanted against in the enjoyment of the riġħts guaranteed under the Convention is violated when States treat differently persons in analgous situations without**

providing an objective and reasonable justification (ECHR Wessels Bergovoet v. The Netherlands, deċiża 4 Settembru 2002; ECHR Rik. Kost 39/10 Frette v France, deċiża 26 Frar 2002, para.34: u Zarb Adami v. Malta, deċiża 20 Gunju 2006; u wkoll, QK Enrietta Bianchi et v Avukat Generali-deciża 24 Gunju 2011).
(emfażi miżjud)

17. Illi jkomplu l-Qrati, billi jgħidu:

"Diskriminazzjoni ġiet definita bhala: the different treatment **without an objective and reasonablu justification of persons in analogus or relvantly similar situations** (Kiyutin vs Russia,ECHR 10/03/2011) Indeed the matter was further explained by the ECJ in its decision in case C 391/97 re Frans Gschwind and Finanzamt Aachen- Aubenstadt namely that :" it is settled law that discrimination arises trougħ the application of different rules to comparable situations or the application of the same rule to different rules to comparable situations or the application of the same rule to different situations."

U ukoll:

" Such a difference in 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 sougħt to be realized." (carson and Others v United Kingdom -Grand Chamber)

18. Illi huwa ċar hafna, li dak li qiegħed jsir permezz ` ta artikolu 12C Kap 158 tal-Liġijiet ta` Malta huwa li tiġi ikkrejata sitwazzjoni ta` salvagwardja fil-konfront ta` sidien li jrriprendu l-pusses tad-dar ta` abitazzjoni jekk sid il-kera jkun irid id-dar ta` abitazzjoni għal **skop ta` abittazzjoni tiegħu nnifsu jew għal ta` kwalukwe mill-axxendenti jew dixxendenti tiegħu,** għalhekk huwa altru milli iggustifikat, u dana minhabba r-raġunijet segwenti:

L-EWWEL Dak mixtieq mill-liġi huwa li tassigura li sid il-kera jingħata preferenza f` kaz li tali proprjeta` hija mehtiega għall-skopijiet ta` abitazzjoni u mhux ta` spekulazzjoni u kummerċ);

IT-TIENI Il -liġi għamlet distinzjoni bejn persuna naturali u persuna fiżika , sabiex ma jkunx hemm abbuz (bhas -sitwazzjoni li tipprova tohloq 81& 82), u ċjoe li propjetajiet li huma soġġetti għall-kirjiet antiki jinxtraw għall-skopijiet ta` kummerċ bil-konsegwenza li persuni ta` ċertu eta` jkunu kostretti jitilqu mill-abitazzjoni tagħhom;
IT-TIELET it -talba għal pusses f`kaz ta` persuna naturali għall-iskopijiet indikati f`artikolu 12C tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta` Malta qed jilhaq il-bilanċ mixtieq bejn id-drittijiet ta-sid il-kera, u -kerrej ,liema bilanċ titkellem dwaru l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-konvenzjoni;

L-ebda ksur tal-ewwel artikolu protkoll

19. Illi diġa kellha l-opportunita li tiddikjara dina l-Onorabbli Qorti (diversament ippreseduta), ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-konvenzjoni;

20. Illi speċifikament għal dak mitlub f` dawn il-proċeduri, l-ebda lezjoni ma teżisti fil-konfront tas-soċjeta 81 & 82, u dana għaliex prinċparjament artikolu 12C tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta` Malta mhux applikabbli, mhux minhabba l-fatt li Piscopo għandu aktar minn hamsa u sittin sena (65), iżda minhabba l-fatt li l-propjeta` mhux bzonnjuza għall-abitazzjoni tal-intimat u/jew ta kwalunkwe mill-axxendenti jew dixxenednti tiegħu;

21. Illi l-eta ta` Piscopo hija ukoll irreleventi, u dana in vista tal-fatt li Piscopo mhux l-unika inkwilin fil-fond (ara punt 4 fuq) liema inkwilini għandhom ferm anqas minn din l-eta indikata fl-artikolu 12C tal-kap.158 tal-liġijiet ta` Malta

22. Illi hawn, terġa issir referenza għad-deċiżjoni ta` dina l-Onorabbli Qorti fejn iddikjarat li,

> Illi fid-dawl ta` dak kollu suespost il-Qorti ser tgħaddi sabiex tilqa` l-eċċezzjoni ssollevata mill-intimati Paul Piscopo et għall-lanjanza kostituzzjonali u tqis li fiċ-ċirkostanzi tal-kaz odjern, l-ilment tar-rikorrenti mhux ġustifkat stante li **ma jirrizultax li gew lezi ddrittijiet fondamentali tas-soċjeta` rikorrenti fit-termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta.**

(emfazi miżjud)

81&82 tinstab f` din is-sitwazzjoni b`għażla unika tagħha

23. Illi f` battalji legali li jkopru ta` lanqas għaxar snin, ġew intavolati varji proċeduri, inkluz ilment kostituzzjonali mis-soċjeta` 81&82 fil-konfront inter alia tal-Avukat Generali / Avukat tal-istat u Pisċopo-liema proċeduri kostituzzjonali ġew miċhuda, u dan stante l-fatt li kienet għażla unika ta` 81 &82 li tpoġġi lilha nnifisha f` sitwazzjoni odjerna;

24. Illi fl-att Pubbliku data 15 ta` Marzu 2012, fl-atti tan-Nutar Ian Castaldi Paris jingħad is-segwenti:

> “ Il-Vendituri mhumiex qed jiggarantixxu l-pusses vakanti anzi jiddikjaraw, u l-lumpraturi jacettaw u jiddikjaraw illi huma jafu, illi artijiet mill-propjeta hawn in vendita jinsabu okkupati minn terzi u l-Vendituri fuq dan l-att m`huma qed jagħtu ebda garanzija kwalsiasi ta` pusses vacant”

25. Illi filfatt, l-Onorabbli Qorti fil-proċeduri appena citati stqarret is-segwenti:

Is-Soċjeta rikorrenti sabet ruhha fis-sitwazzjoni tagħha illum, `referenza għall-proprjeta` in kwistjoni , b`għazla libera tagħha… Jirrizulta għallhekk li fil-kaz odjern ma jissustix l-element ta` ttehid forzuz tal-proprjeta` mingħand ir-rikorrenti u n-nuqqas ta` proporzjonalita` , għall-kuntrarju ta` każijiet ohra deċiżi kemm minn din il-Qorti kif preseduta kif ukoll Qrati ohra.Il-Qorti tqis li kienet għażla libera tas-soċjeta` rikorrenti li tixtri propjeta` kif soġġetta għal-kirja protetta bil-konsegwenzi kollha leagli li din iiġib magħha

26. Illi f` din il battalja deċenja ta` 81& 82 l-unika proċedura ta` suċċess kienet dik intavolata quddiem il-Bord li jirregola l-kera għall-awment tal-kera għall-valur ta` 2%, liema deċiżjoni ukollmhux għas-sodisfazzjon tas-soċjeta` attriċi, stante li intavolat appell in kwantu li mhux kuntenta bl-awment kif iddikjarat;

27. Illi finalita ta` kollox hi li 81&82 akkiwistat l-utile dominju temporanju għaz-żmien li kien fadal mill-konċessjoni enfitewtika originali relattiv għall-fondi kollha (inkluz il-fond de quo) permezz ta` kuntratt pubbliku data 15 ta` Marzu,2012 in atti Nutar Dottor Ian Castaldi Paris, kif sussegwentement korret permezz ta` kuntratt pubbliku data 1 ta` Frar 2013 in atti Nuttar Dottor Ian Castaldi Paris, filwaqt li xtrat u akkwistat ukoll id-dirett dominju temproanju relattiv għal-imsemmija fondi mingħand il-Kapitlu tal-Katidral permezz ta` kuntratt pubbliku data 8 t` April, 2013 in atti Nutar Dottor Ian Castaldi Paris sabiex b` hekk saret il-proprjetarja assoluta ta` dawn il-fondi liema tali kuntratti jirrikonoxxu lil inter alia Piscopo bhala inkwilin- Is-sitwazzjoni hija semplice għall-ahhar, kif jingħad b` mod kwotidjan , is-soċjeta` 81& 82 xtrat bil-problemi, kienet taf bl-eżatt x` qed tagħmel u għal liema riskju dahlet fih- ilmenti u proċeduri kostituzzjonali , u mhux qedin hemm sabiex jagħmlu tajjeb għal sitwazzjonijiet li ġew ikkrejati unikament minn min qed ifittex ir-rimedju kostituzzjonali!

Għaldaqstant in vista tas-suespost, l-eponent umilment qed jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex, għar-raġunijiet hawn fuq esposti tiċhad it-talbiet fl-intjier tagħhom tas-soċjeta 81& 82, u dana taht dawk il-provvedimenti il dina l-istess Onorabbli Qorti jidrilha li huma xierqa u opportuni.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha fir-rikors.

Semgħet u qrat ix-xhieda mressqa fil-perkors tas-smiegħ.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet.

Rat li r-rikors tħalla’ għal-lum għas-sentenza.

Punti ta’ Fatti

Is-soċjetà rikorrenti hija proprjetarja tal-fond bin-numru 81, Triq ix-Xatt (The

Strand), Tas-Sliema, u l-intimat inkwilin Piscopo jokkupa l-imsemmi fond b'titolu ta' kera skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, wara li dan kien akkwista s-subutili dominju temporanju għaż-żmien kollu li kien fadal mis-16 -il sena u 6 xhur li bdew fl-20 ta' Ġunju 1964. Tali konċessjoni enfitewtika, meta għalqet, ġiet ikkonvertita f'kirja bl-applikazzjoni tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat inkwilin illum għandu 'l fuq minn 70 sena bħala eta`.

Ir-rikorrenti tirrileva li hija kienet xtrat dan il-fond flimkien ma' fondi oħra bin-numri rispettivi 82 u 82A, f'The Strand, Tas-Sliema, u anki l-fondi bin-numri 3 u 4, fi Triq Sant'Agata, Tas-Sliema, sabiex tiżviluppahom, u fil-fatt hija kellha diġà f'idejha l-permessi meħtieġa mingħand l-awtoritajiet kompetenti. Is-soċjetà rikorrenti tissottometti li l-kera pagabbli hija waħda rriżorja, iżda l-ilment tagħha ma kienx dan, imma kien jolqot il-pussess attwali tal-fond li hija xtaqet takkwista bil-għan li teżegwixxi l-proġett li għalih kellha l-permessi relattivi. Għal fini ta' kompletezza wieħed isemmi li r-rikorrenti ma jidhirx li qatt aċċettaw il-kera mingħand l-intimat inkwilin, iżda li tali kera kienet tiġi ddepożitata l-Qorti.

Punti ta' Liġi

L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li, s-soċjeta` rikorrenti t ikkontendi li d-dispożizzjonijiet tal-artiklu 12Ċ tal-Kap. 158 jikkostitwixxu trattament diskriminatorju bi ksur ta' artiklu 45(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali r-rikorrenti tgħid li dawn jikkostitwixxu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha bi ksur tal-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex ir-rikorrenti targumenta li hija għandha jkollha d-dritt bħala persuna fiżika, li skontha, bħala proprjetarja, tkun

tista' tirriprendi l-pussess battal tal-fond, iżda fil-każ odjern dan ikun għal skopijiet kummerċjali u dan billi tipprovdi lill-inkwilin *suitable alternative accomodation.*

Ir-rikorrenti tilmenta li d-dispożizzjonijiet tal-artiklu 12Ċ tal-Kap. 158 ma jagħtux l-istess dritt lil persuna ġuridika bħal ma jagħtu lil persuna fiżika. Għalhekk ir-rikorrenti targumenta li dan id-dritt, jiġifieri kif jiiprovdi l-artiklu 12Ċ tal-Kap. 158, japplika biss għal persuni fiżiċi, u għalhekk dan l-istess dritt qiegħed jiġi mċaħħad lil persuni legali bħal fil-każ tagħha. Tgħid għalhekk li dan jikkostitwixxi trattament diskriminatorju bi ksur tal-provvedimenti diġa` imsemmija hawn aktar 'l fuq.

Is-soċjetà rikorrenti bħala rimedju qed titlob, li tingħata d-dritt li tieħu lura l-pussess vakanti tal-fond u dan billi jsir intervent leġislattiv fil-liġi bil-ħsieb li jinagħatalha r-rimedju maħsub f'artiklu 12Ċ tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan ikun ifisser li dan id-dritt ikun estiż għal persuni ġuridiċi, fosthom hija stess, u dan anke billi jitneħħa' l-*proviso* tiegħu. Għalhekk bħala konsegwenza hija tgħid li sofriet u qiegħda ssofri danni nġenti b'riżultat ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-istess provvedimenti hawn aktar 'l fuq imsemmija. Għalhekk din il-Qorti għandha wkoll tillikwida d-danni u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallas dawn id-danni.

Konsiderazzjonijiet

Jibda biex jingħad li huwa ravvisabbli ksur tad-drittijiet konvenzjonali fil-konfront ta' persuna jew ente morali. Dan intqal anke fil-kuntest ta' diskriminazzjoni bejn persuna legali u oħra naturali ossia fiżika (ara **Sentenza fl-ismijiet Granos Organicos Nacionales S.A. v. Germany, 2012**)

Is-soċjetà rikorrenti tissottometti li l-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropeja dejjem

żammew mal-prinċipju li d-diskriminazzjoni hija *"the application of different rules to comparable situations",* u ssostni li huwa proprju dan li jirriżulta fil-każ odjern. Hija tagħmel referenza għal dak li qalet din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fis-**Sentenza tagħha tas-26 ta' Frar, 2004, fl-ismijiet Albert Pace Cole *vs.* Chairman Maltacom p.l.c. et,** kif ikkonfermata mill-**Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' April, 2005**.

Tgħid ukoll li l-istess dispożizzjonijiet tal-liġi huma leżivi tad-dritt fundamentali tagħha kif protett mill-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, għaliex id-dritt tagħha li tgawdi l-fond b'mod paċifiku iħaddan miegħu d-dritt li tiżviluppa l-istess fond.

Jingħad ukoll fil-każ odjern, peress li l-inkwilin għandu madwar 70 sena, u allura iktar minn 65 sena, ir-ripreża tal-fond, anke jekk sid il-kera huwa persuna fiżika u jrid lura l-fond għal skopijiet ta' abitazzjoni kif ipprovdut fl-istess artiklu tal-liġi, xorta ma tkunx tista' isseħħ, u għalhekk anki jekk titneħħa' l-allegata diskriminazzjoni bejn id-dritt ta' persuna fiżika u d-dritt ta' persuna legali, skont il-proviso f'artiklu 12Ċ tal-Kap. 158 ir-rikorrenti ma jkollha l-ebda rimedju effettiv sabiex tieħu l-pussess battal tal-fond billi tagħti lill-inkwilin *a suitable alternative accomodation.* Dan għaliex dak id-dritt u kriterji pprovduti f'artiklu 12Ċ tal-Kap.158 m'humiex assoluti, stante li ma japplikawx meta inkwilin huwa ikbar minn 65 sena fl-eta`. Is-soċjetà rikorrenti ssostni li dan il-fatt ukoll jikkostitwixxi ksur tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-fond kif protett bl-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Tispjega li dan kollu jmur kontra l-prinċipju ta' proporzjonalità u li bħala riżultat hija sofriet u qiegħda ssofri danni kbar.

Għalhekk is-soċjetà rikorrenti qiegħda titlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li r-

rimedju mogħti fl-artiklu 12Ċ tal-Kap. 158 lil persuni fiżiċi, iżda mhux lil persuni ġuridiċi, jikkostitwixxi trattament diskriminatorju bi ksur tal-artiklu 45(1) tal-Kostituzzjoni u tal-artiklu 14 tal-Konvenzjoni, u anki ksur tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha kif protett mill-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Apparti minn hekk, sakemm tibqa' il-proviso fis-sens li l-liġi tibqa' tipproteġi b'mod assolut persuni 'l fuq minn 65 sena, jekk l-artiklu 12Ċ jiġi interpretat li japplika wkoll għal persuni ġuridiċi, din id-diskriminazzjoni tkun tapplika biss, sa fejn l-inkwilin ikun taħt 65 sena. Dan iwassal għall-konklużjoni li r-rikorrenti xorta waħda ma tkunx tista' tipprevali minn dan id-dritt kif provdut f'artiklu 12Ċ anke jekk jinbidel fis-sens li qed titlob ir-rikorrenti. Ir-rikorrenti ma tridx il-fond għal bżonnijiet tagħha nnifisha biex tagħmel użu minnu hi stess, iżda tridu purament u kjarament għal skopijiet kummerċjali biss, id-dritt li sal-lum mhux disponibbli la għal persuni ġuridiċi u lanqas għal dawk fiżiċi.

Dwar il-punt prinċipali imqanqal mir-rikorrenti intqal li "*Not all differences in treatment – or failure to treat differently persons in relevantly different situations – constitute discrimination, but <u>only those devoid of "an objective and reasonable justification</u>" u In order for an issue to arise under Article 14, there must be a difference in treatment of "persons in an analogous or relevantly similar situation"* (Ara **Sentenzi fl-ismijiet Molla Sali -vs- Greece [GC], 2018, § 135; Fabris -vs- France [GC], 2013, § 56; D.H. et- vs- the Czech Republic [GC], 2007, § 175;** u **Hoogendijk -vs- the Netherlands (dec.), 2005 (**Emfażi tal-Qorti).

Issa minn eżami tal-liġi huwa ċar li żgur ma jistax jingħad li din hija "devoid *<u>of "an objective and reasonable justification</u>".* Għal din il-Qorti l-oġġettiv tal-liġi huwa

kjarament maħsub għal skop soċjali li jassigura tlett affarijiet : 1. Li tkun offerta akkomodazzjoni alternattiva adegwata lill-kerrej. 2. Li l-inkwilin ma jkunx żradikat minn fejn jgħix wara li jkun laħaq ċertu eta' 3. Li s-sid fil-kuntest tal-liġi partikulari għandu bżonnha biex ikun jista' jmur joqgħod fiha hu. Il-miri tal-liġi huma manifestament ċari li huma maħsuba unikament għall-bżonnijiet ta' "*housing*" u mhux biex b'xi mod taqdi l-bżonnijiet ta' min irid jispekula anke jekk dan ikun qiegħed joffri akkomodazzjoni alternattiva tajba u sodisfaċenti.

Issa l-Qorti ma tistax ma tosservax li dak li qed toffri r-rikorrenti huwa vantaġġjuż ħafna sal-punt li anke trid tagħti lill-inkwilin fond fi propjeta' oltre somma flus. B'dana kollu l-intimat inkwilin ma jridx jitlaq minn fejn qiegħed minħabba l-eta' li għandu llum. Dan fih innifsu jsaħħah il-ħtieġa tal-liġi għaliex din tipproteġi lil min propju ma jkunx irid li jiġi żradikat mill-fond fejn ikun għex u rabba' familja. Kultant bil-flus jew b'offerta ta' vantaġġi ma tixtrix ċerti aspetti ta' ħajja ta' individwu u f'dan is-sens ma hux minnu li f'ċirkostanzi bħal dan bil-flus dejjem tagħmel triq fil-baħar.

Ir-rikorrenti stess kjarament tiddikjara li l-interess ma mhuwiex il-kera perċepibbli jew inkella r-rilokazzjoni ex-lege, iżda biss li tieħu lura l-fond biex tiżviluppah għal skopijiet kummerċjali. Għalhekk is-Soċjetà rikorrenti mhux qiegħda tilmenta mill-fatt li r-rimedju kif ikkontemplat għal skopijiet ta' akkomodazzjoni mhuwiex estiż għal persuni ġuridiċi *per se*, iżda li hija ma tistax takkwista l-pussess battal tal-fond għal skopijiet ta' żvilupp. Dritt, li anke kif tosserva r-rikorrenti ma hux disponibbli l-anqas lill-persuni fiżiċi ossia naturali.

Kif ta' spiss għallmet il-QEDB *"First of all, when bringing a complaint under Article 14, the applicant has to show that he or she has been treated differently from*

another person or group of persons placed in a relevantly similar situation, or equally to a group of persons placed in a relevantly different situation" (Ara **Sentenza fl-ismijiet Carson et -vs- ir-Renju Unit [GC] tal-2010**).

Issa dak li trid ir-rikorrenti huwa li biex igawdi l-propjeta' tiegħu, liġi li hija maħsuba għal skopijiet soċjali, tagħtih id-dritt li jispekula. Dritt li lanqas persuna fiżika ma għandha u li bħal donnu r-rikorrenti trid li dan id-dritt ikun ukoll hekk estiż għal persuni fiżiċi. Dan għaliex ir-rikorrenti taf li jekk il-persuna fiżika m'għandiex id-dritt li tispekula strettament ma jistax jingħad li hemm "*an analgous situation"* u dan kif jispjegaw tant tajjeb is-Sentenzi suċitati.

L-artiklu 12Ċ tal-Kap. 158 mhuwiex applikabbli fil-konfront tas-Soċjetà rikorrenti. Din l-inapplikabilita` tolqot u hija l-istess, għal kull kumpanija oħra li hija sid ta' propjeta` bil-kera. Dan ifisser li l-ilment tas-soċjetà rikorrenti ma jaqax fil-parametri u qafas legali tad-dispożizzjonijiet tal-artiklu 14 tal-Konvenzjoni u allura m'hemm l-ebda ksur tal-istess artiklu u/jew tal-artiklu 45(1) tal-Kostituzzjoni. Għal din il-Qorti ma jirriżultax li teżisti sitwazzjoni analoga. Ir-rimedju li jipprovdi artiklu 12Ċ tal-Kap. 158 huwa għal skop ta' abitazzjoni u mhux ta' żvilupp kummerċjali. Mhux il-każ li l-persuna fiżika u dik legali m'humiex fl-istess posizzjoni u b'dan kollu l-liġi titrattahom b'mod differenzjali, għaliex kif ingħad l-anqas persuna fiżika ma għandha d-dritt li tippretendi li għandu jkollha r-rikorrenti. Jekk niġu f'dan il-liġi kollha tindirizza biss kwistjonijiet ta' abitazzjoni minn ottika soċjali u mhux minn dik kummerċjali. Issa wieħed irid ukoll jiftakar li meta l-liġi tirreferi għal sitwazzjoni analoga, ir-referenza tkun ukoll ibbażata fuq il-kuntest soċjali jew status soċjali kwantu jirrigwarda l-paragun bejn persuna

oħra. Fil-każ in eżami s-sid fiżiku li joffri akkomodazzjoni mhux trattat mil-liġi bħala negozjant għaliex wara kollox ikun qed jitlob li jmur joqgħod fil-post hu.

Fil-**Każ ta' Burden -vs- Renju Unit tal-2008**, żewġt aħwa li kienu jgħixu flimkien bħala familja, meta mietet waħda minnhom is-sopravissuta lmentat li kellha tħallas anqas taxxa tal-mewt u għalhekk bl-istess rata ta' tnejn li kienu f'Unjoni ċivili. Il-Qorti ddeċidiet li ż-żewġ sitwazzjonijiet ma kinux analogi minħabba l-istatus soċjali differenti tagħhom. Anke f'dan il-każ, fuq naħa għandek negozjant, seta' kien fiżiku, u fuq oħra għandek persuna ordinarja li trid post fejn toqgħod. Għal din il-Qorti ma jistax isir paragun bejn it-tnejn għaliex ma humiex fl-istess posizzjoni.

Huwa għalhekk li l-leġislatur saħansitra jantiċipa talbiet li jsiru b'qerq meta taħt artikolu 12C tal-liġi jipprovdi s-segwenti:

"*Iżda wkoll il-Bord għandu jikkonsidra wkoll proprjetajietli l-użu tagħhom ikun konċess lil terzi taħt kwalunkwe titolu ieħorinkluż kirja bl-iskop qarrieqi li jevadu l-effetti ta' dan l-artikolu ... Fil-każ li sid il-kera jieħu lura l-pussess tad-dar ta'abitazzjoni taħt id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12Ċ u jiġi ppruvat likien hemm wiri ta' ħaġa b'oħra jew qerq, sid il-kera għandu jkun obbligat iħallas lill-kerrej li jkun ħalla d-dar ta' abitazzjoni, minflok id-danni, penali ta' mhux iżjed minn għaxart elef euro (€10,000) li tiġi stabbilita mill-Bord.*"

Il-Qorti pero' trid tistqarr, li għalkemm minn din il-parti tal-Liġi jemerġi l-ħsieb li l-leġislatur m'hu ser iħalli lil ħadd iqarraq jew jieħu xi vantaġġ mil-liġi, il-komminazzjoni tal-liġi ma hiex xi waħda li twerwer lil dak li jkun u forsi anke hawn

hemm bżonn intervent leġislattiv. Dak li r-rikorrenti qed toffri lill-intimat f'din il-Kawża huwa ħafna aktar minn €10,000 u ċioe minn hemm hija l-komminazzjoni inkwistjoni.

Il-Qorti tkompli tosserva li anke l-eta` ta' 65 sena fir-rigward ta' l-inkwilin li jkun qed jabita f'fond, hija waħda għal skop soċjali u għall-interess ġenerali, maħsuba biex tipproteġi lill-inkwilin milli ta' ċertu eta, jiġi sfurzat jinqata' minn għeruqu u jkollu jiċċaqlaq minn fond li jkun aktarx qatta' l-maġġoranza ta' ħajtu fih. Għal din il-Qorti dan huwa l-każ per eċċellenza fejn l-iStat għandu u jgawdi mid-dritt li jagħmel dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. F'sitwazzjonijiet bħal dawn huwa għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jagħraf dak li huwa meħtieġ skond il-prinċipji tas-*summum bonum* soċjali, u li għalhekk jimplimenta l-miżuri neċessarji. Propju f'dan ir-rigward l-ECHR osservat "However, the margin of appreciation accorded to States in the area of soċial rights is relatively wide. The Court has emphasised that, because of their direct knowledge of their society and its needs" (Ara **Sentenza fl-ismijiet Luczak -vs- POLAND tas- 27 November 2007**).

Għalhekk il-Qorti tikkonkludi, li fil-każ odjern ma jirriżultax li l-artiklu 12Ċ tal-Kap. 158 jikser l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan ifisser, li l-Qorti tara li artiklu 12Ċ jissodisfa l-kriterji meħtieġa, jiġifieri li, l-miżura tinsab fil-liġi stess; li l-liġi qiegħda hemm għal għan soċjali u m'hemmx nuqqas ta' proporzjonalita`. Allura la darba jintlaħqu dawn il-kriterji, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta li hemm ksur ta' xi jeddijiet fil-konfront tagħha.

Il-Qorti tħoss li għandha tagħmel ukoll is-segwenti osservazzjonijiet. Meta r-rikorrenti akkwistat il-propjetajiet imsemmija ma tatx kas, jew inkella ma tatx

importanza dwar il-fatt, li kien hemm xi fondi minnhom li fihom jirrisjedu xi individwi. Dan qed jingħad, għax fil-kuntratt ta' bejgħ jidher li l-bejjiegħa ma tawx garanzija ta' pussess vakanti.

Fil-fehma tal-Qorti li dan huwa element qawwi ta' self infliction, partikularment lis-Soċjeta' rikorrenti tinnegozja u intiża sew fin-negozju tal-propjeta. Għalhekk imputet sibi. Di pju l-Qorti għandha xamma, li wara li ma ntlaħqux it-tratattivi amikevoli bejn il-kontendenti barra l-Qorti, is-Soċjeta' rikorenti irrikorriet għal dawn il-proċeduri biex dak li ma daħalx mill-bieb jidħol mhux mit-tieqa, iżda mill-ventilatur.

Sa fejn dan ir-rikors jirrigwarda lill-intimat inkwilin, dan ser ikun illiberat mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex kif dejjem irritenew dawn il-Qrati, l-preżenza tal-inkwilin f'tali proċedura hija rikjesta għall-integrita` tal-ġudizzju. Imma li kieku din il-Qorti sabet it-talbiet tas-Soċjeta' rikorrenti fondati, jibqa' dejjem il-każ li m'humiex l-inkwilini li jridu jagħtu rimedju, stante li ma kinux huma li għamlu l-liġi. Huwa l-istat li għandu jwieġeb għal xi ksur ta' drittijiet fundamentali għax huwa propju fl-obbligu tal-istat li jiggarantixxi d-drittijiet taċ-ċittadin. (Ara **Sentenza Emanuel Bezzina et Vs Avukat Ġenerali, deċiża fit-30 ta' Mejju 2019**).

Deċide

Għaldaqstant, il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi r-rikors bil-mod segwenti:

Tiċħad it-talbiet kollha tas-soċjeta` rikorrenti;

Tillibera mill-osservanza tal-ġudizzju lill-intimat inkwilin.

Spejjeż għas-soċjeta` rikorrenti.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur