Art. 37 Kost. u Art 1 tal-1 Protocoll
tal-Konvenzjoni – kirja kummerċjali
-eżenzjoni ta' Kap 69 mid-dispożizzjonijiet tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni
-Art 47 tal-Kostituzzjoni

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM 3 TA' DIĊEMBRU 2020

Rikors Nru. 83/19GM

Maġġur Raymond Miller (K.I. 722045M), Gerald Miller (K.I. 0091148M), Christine Cassola (K.I. 530048M), David Demajo Albanese (K.I. 0359154M), Paul Demajo Albanese (K.I. 0515858M), Anthony Albanese (K.I. 0616041M), Mary Antoinette Portelli (Passaport Kanadiż QC 289070), Dolores sive Dora armla minn Paul Ripard (K.I. 0685432M), Antoinette sive Nanette armla minn Joseph Micallef (K.I. 0244634M), Theresa Albanese (K.I. 0212745M), Helen sive Nellie armla minn Alphonse Demajo Albanese (KI 0539330M) għal kull interess li jista' jkollha bħala usufruttwarja tal-mejjet Alphonse Demajo Albanese

v.

Avukat Ġenerali li bi provvediment tal-20.02.2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat

u

Vernon's Food Manufacturing and Trading Limited (C335)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors kostituzzjonali li permezz tagħha, ir-rikorrenti, wara li ppremettew illi :

Huma proprjetarji tal-fond ossia żewġ imħażen u uffiċċju 6,7,8 Jetties Wharf, Marsa li ilhom mikrija lill-intimat Vernon's Food Manufacturing and Trading Limited jew l-antekawża tagħhom għal aktar minn 70 sena u dan bil-kera annwali ta' €840.84c li titħallas bil-quddiem kull sitt xhur.

Ir-rikorrenti Raymond u Gerald Miller għandhom sehem indiviż ta' 5947/23040 kull wieħed mill-fond 6 u 7, Jetties Wharf, Marsa, waqt li għandhom sehem indiviż ta' 8083/23040 mill-fond 8, Jetties Wharf Marsa li huma wirtu kemm mingħand il-mejta ommhom Carmela Miller nee Demajo Albanese li mietet fl-14 ta' Awwissu 2008, kif wkoll mingħand kuġinuhom Patrick Miller li miet fit-8 ta' Settembru 2018 kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tat-30 ta' April 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Liza Schembri, li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala***"Dokument A"***.

Christine Cassola għandha sehem indiviż ta' 5489/23040 minn 6 u 7, Jetties Wharf, Marsa, waqt li għandha sehem indiviż ta' 3641/23040 mill-fond 8, Jetties Wharf, Marsa liema proprjeta` hija wirtet mill-mejta ommha Maria Victoria Cassar li mietet fit-8 ta' Novembru 2012 u li l-wirt tagħha ddevolva fuqha kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni causa mortis tat-22 ta' Mejju 2019 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri li kopja tiegħu huwa anness u mmarkat bħala***"Dokument B"***.

David u Paul Demajo Albanese għandhom sehem indiviż ta' 3737/46080 kull wieħed mill-fond 6 u 7, Jetties Wharf, Marsa, waqt li għandhom sehem indiviż ta' 1313/46080 kull wieħed mill-fond 8, Jetties Wharf, Marsa, soġġett għall-użufrutt ta' ommhom Helen sive Nellie Demajo Albanese mill-wirt tal-mejjet missierhom Alphonse Demajo Albanese li miet fil-11 ta' Jannar 1986 u mill-wirt ta' zijuhom John Demajo Albanese li miet fl-4 ta' Awwissu 1990, u li l-wirt tiegħu ddevolva fuqhhom b'testment tal-4 ta' Awwissu 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello.

Theresa Albanese, Anthony Albanese, Mary Antoinette Portelli, Dolores sive Dora Ripard, Antoinette sive Nanette Micallef għandhom 1 minn kull sittin (1/60) parti indiviża kull wieħed tal-proprjetajiet fuq msemmija mill-eredita' tal-mejjet missierhom Joseph Albanese li miet fil-15 ta' Novembru 1979.

Peress illi Maria Victoria Cassar u Patrick Miller mietu fl-aħħar għaxar snin, a tenur tal-liġi hija l-*causa mortis* tagħhom biss li hija bżonnjuża li tinġieb għat-tkomplija ta' dan ir-rikors.

Ġaldarba għaddew aktar minn għaxar snin mill-mewt tal-mejta Joseph Albanese, Alphonse Demajo Albanese, John Demajo Albanese u Carmela Miller m'hemmx obbligu illi l-eredi tagħhom jipproduċu kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* għat-tkomplija ta' din il-kawża.

B'rikors numru 636/55 fil-kawża preżentata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet ***Valhmor Borg għad-ditta Malta Cold Stores v Giovanni Demajo Pisani et*** l-

antekawża tal-intimat Vernon's Food Manufacturing and Trading Limited (C335) ossija Valhmor Borg talab illi l-kera ta' Lm55 fis-sena tiġi ridotta għal Lm36 fuq il-fond 8 Jetties Wharf, il-Marsa liema talba ma ġietx milqugħa mill-Bord li Jirregola l-Kera.

Il-kera taz-żewġt imħażen qabel l-awmenti tal-Att X tal-2009 kien Lm70 għal kull maħzen ossia 6 u 8, Jetties Wharf, Marsa, u Lm14 għall-uffiċċju ossia 7, Jetties Wharf, Marsa, biex b'hekk b'kollox ir-rikorrenti kienu jirċievu Lm154, u dan sal-1 ta' Jannar 2010.

Il-kera li l-intimat qed iħallas huwa dak il-minimu stabbilit mill-liġi meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

Il-fondi imsemmija bl-emendi tal-Att X tat-2009 illum għandhom kera ta' €840.84 fis-sena *ai termini* tal-Artiklu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u *ai termini* tal-istess liġi, r-rata tal-kera għandha tiżdied kull sena b'5% fis-sena sakemm ma tidħol in vigore l-Indiċi tal-Valur Kummercjali tal-Proprjeta' kif jista' jigi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli b'dan illi 6 Jetties Wharf, il-Marsa għandu kera ta' €382.20c fis-sena, 7 Jetties Wharf, il-Marsa €76.40c u 8 Jetties Wharf, il-Marsa €382.24c.

Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta'Malta u tal-Ewwel Artiklu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artiklu (6) tal-Konvenzjoni.

Il-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilita' tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq il-mittenti.

Ir-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv *ai termini* tal-Artiklu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-Artiklu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Bl-Att X tal-2009 sar ir-rikonoxximent tal-preġudizzju li l-liġijiet tal-kera kienu qed joħolqu lis-sidien ta' proprjeta' mikrija lil terzi u l-kera ta' kirjiet kummerċjali kellha tiżdied fit-termini tal-Artiklu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ossija bil-15% f'kull l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar 2010 u l-31 ta' Diċembru 2013 u wara dan il-perjodu bil-5% fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta' kif stabbilit b'regolamenti mill-Ministru Responsabbli għall-Akkomodazzjoni.

Minkejja dan, sallum ma ġiex pubblikat l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta' u għalhekk fin-nuqqas ta' qbil, il-kera żdiedet skond il-liġi.

Il-kera hija waħda irriżorja meta komparat mal-kera li l-fondi in kwistjoni kienu jiksbu fis-suq billi l-kirja imħallsa hija tenwa kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża b'perit imqabbad għal dan l-iskop mill-istess Onorabbli Qorti biex jistma l-valur lokatizzju tal-fondi fis-suq.

L-isproporzjon huwa tant kbir illi bil-mekkanizmu previst mil-liġi ir-rikorrenti qatt ma jistgħu jingħataw kirja ekwa għaż-żmien li l-fond ser jibqa' f'idejn l-inkwilini.

Ir-rikorrenti ġew u qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma qegħdin jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess proprjeta'.

Il-privazzjoni tal-proprjeta` tar-rikorrenti hija leżjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetta mill-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea.

Għalhekk r-rikorrenti jħossu li fir-rigward tagħhom qed jiġi miksur l-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artiklu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan billi qegħdin jiġu privati mingħajr ma jingħataw kumpens ġust mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom.

Il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa wkoll diskriminatorju sia ai termini tal-Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-inkwilini ta' fondi kummerċjali miftehma wara l-1 ta' Ġunju 1995 ai termini tal-Att XXXI tal-1995 jistgħu jitterminaw l-inkwilinat tagħhomu jiżgumbraw lill-inkwilini mal-iskadenza tat-terminu lokatizzju waqt li dawk li jirrisalu għal qabel dik id-data, huma ċirkoskritti bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossija b'tiġdida awtomatika tal-kirja biex b'hekk inħolqot diskriminazzjoni bejn fondi kummerċjali lokati qabel l-1ta' Ġunju 1995 u dawk lokati wara.

Dan kollu ġia ġie determinat fil-kawzi **Amato Gauci v Malta** no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u **Lindheim and others v Norway** nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Gunju 2012 u **Zammit and Attard Cassar v Malta** applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

Ir-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'**Beyeler v Italy** nru. 33202/96, **J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v the United Kingdom [GC**], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita` kif ġie deċiż **f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira v Portugal** nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.

Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea **(vide Hutten-Czapska v Poland** [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, **Bitto and Others v Slovakia,** nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u **R&L, s.r.o. and Others** §108).

Din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artiklu 1525 u 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tal-2009 u għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995.

Il-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artiklu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artiklu 14 u l-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni imma wkoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikoli tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artiklu 1 u 14 tal-Protocol Nru. 1 u l-Artiklu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata li tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża **Amato Gauci v Malta** – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u **Zammit and Attard Cassar v Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

Il-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjeta' tagħhom qabel is-sena 1995, *ai termini* tal-Att XXXI tal- 1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizzju meta ż-żmien patwit tal-kirja tiġi fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jassoggettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied.

Ir-rikorrenti jħossu illi kemm għax il-kiri jiġġedded kull sena awtomatikament b'mod li ma jistgħux jieħdu lura l-fond jekk mhux għal raġunijiet li jaħseb għalihom il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta partikolarment Artikli 3,4, u 9 tal-istess Ordinanza kif ukoll għax il-kera ma jistax jiżdied jekk mhux kif jgħid l-Artiklu 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta dan huwa bi ksur tal-jeddijiet tagħhom imħarsa taħt l-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u l-Artiklu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed jiġu privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens ġust għal dan.

B'sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Franco Buttiġieg and Others v Malta** deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, ġie deċiż wkoll illi l-konċessjonijiet enfitewtiċi temporanji magħmula sussegwenti għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 ossia wara l-21 ta' Gunju 1979, huma wkoll leżivi inkonfront tar-rikorrenti u r-rikorrenti għandhom jirċievu kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal tali leżjoni.

Ir-rikorrenti għandhom jirċievu d-danni minnhom subiti sia dawk pekunjarji u sia dawk non pekunjarji kif ukoll għandhu jiġi ordnat l-iżgumbrament mill-intimati Vernon's Food Manufacturing and Trading Limited (C335) mill-fond in kwistjoni.

Talbu lill-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti ossija l-Att X tal-2009 qegħdin jagħtu dritt ta'

rilokazzjoni lill-intimati Vernon's Food Manufacturing and Trading Limited (C335) rigwardanti l-fondi ossia żewġ imħażen u uffiċċju 6,7,8 Jetties Wharf, Marsa u qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artiklu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artiklu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Artiklu 14 tal-istess Konvenzjoni Ewropea u dan għar-ragunijiet fuq esposti u għal dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjonita'dan ir-rikors.

2. Konsegwentement tagħtihom dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuna inkluż li jingħataw il-pussess effettiv tal-fondi ossia żewġ imħażen u uffiċċju 6,7,8 Jetties Wharf, Marsa u tiżgombra lill-intimati mill-fondi in kwistjoni oltre li jingħataw kumpens xieraq
għall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem tar-rikorrenti.

3. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta'l-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

5. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

6. Tiddikjara u Tiddeċiedi wkoll illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa diskriminatorju in konfront tagħhom sia *ai termini* tal-Artikoli 37 u 45tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artiklu (1) tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-inkwilini ta' fondi kummerċjali miftehma waral-1 ta' Ġunju 1995 ai termini tal-Att XXXI tal-1995 jistgħu jitterminaw l-inkwilinat tagħhom mal-iskadenza tat-terminu lokatizzju waqt li dawk li jirrisalu għal qabel dik id-data, huma ċirkoskritti bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta biex b'hekk inħolqot diskriminazzjoni bejn fondi kummerċjali lokati qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u dawk lokati wara u b'hekk tagħti l-kumpens u r-rimedji opportuni għall-istess diskriminazzjoni kreata fil-liġi.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali 1467/2019 tat-22 ta' April 2019 li kopja tagħha qed tiġi annessa u mmarkata bħala Dokument C.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi:

1. Jinħass xieraq li r-rikorrenti jġibu prova kemm tat-titolu tagħhom u kif ukoll tal-ftehim tal-kera ma' Vernon's Food Manufacturing and Trading Limited.

2. Wieħed irid jistabbilixxi jekk il-kirja ġietx maħluqa, qabel jew wara, li daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Jekk joħroġ li l-kirja saret wara, allura r-rikorrenti mhumiex siewja li jilmentaw mid-dispożizzjonijiet legali relattivi għat-tiġdid tal-kirja u l-ammont kontrollat tal-kera fil-fażi tar-rilokazzjoni. Dan għaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi ħaġa li ġiet imposta fuqhom b'mod imġiegħel mill-Istat, iżda tkun konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa ta' sid il-kera li aċċetta li jidħol f'dak l-għamla ta' kuntratt.

3. L-artiklu indikat mir-rikorrenti ma jistax jintlaqat mill-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba li skont l-Artiklu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-Artiklu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja.

4. L-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għaliexil-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġijiet fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa bl-Artiklu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-Artiklu jipprovdi testwalment li, "Ebda ħaġa fl-Artiklu 37 ta' din il-Kostituzzjoni <u>ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufihqabel it-3 ta' Marzu, 1962</u> jew xi liġi magħmula fi jew waradik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħminnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għalżmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'danis-subArtiklu)."Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab.

5. Safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel Artiklu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li skont il-*proviso* ta' dan l-Artiklu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqabiex jikkontrolla l-użu ta' 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 jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

6. F'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-*proviso* tal-ewwel Artiklu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li l-miżura ċensurata mir-rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għall-skopijiet kummerċjali toħroġ mil-liġi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti fir-rikors tagħhom.

7. L-iskop ta' din il-liġi għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi.

8. Il-kwantum tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri ta' dan il-fond u l-kundizzjonijiet l-oħra lokatizji, jidher li ġew imposti mill-awtur tar-rikorrenti stess bi qbil mal-kerrej mingħajr l-intervent tal-Istat. Meta l-awtur tar-rikorrenti ffissal-kera huwa kien jaf b'kemm kien ħa jkun il-valur tal-kera wara l-għeluq oriġinali tagħha. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw fuq il-valur baxx tal-kirja. Ma kienx l-Istat li ddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera. *Multo magis* imbagħad ma kien hemm xejn fil-liġi li kien iżomm lill-awtur tar-rikorrenti li jistabbilixxi awmenti perijodiċi tal-kera;

9. Fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bil-miġja tal-Artiklu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli;

10. Magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skont l-**Artiklu 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet** mhijiex għal dejjem imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant il-bogħod. Barra minn dan, il-manutensjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

11. Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel Artiklu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-Artiklu mhix mistħoqqha;

12. Dwar l-Artiklu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea msemmi fil-paragrafu xii tar-rikors kostituzzjonali iżda mhux ukoll fit-talbiet finali, l-esponent jisħaq li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa konċentrat esklussivament fuq il-*procedural fairness* ta' kawża. L-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali u għalhekk dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

13. L-Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma ġietx imqiegħda taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-Artiklu 45(3) tal-Kostituzzjoni. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid tabilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is-subArtiklu. Sewwasew fil-kwistjoni kostituzzjonali li għandna quddiemna, ir-rikorrenti ma rabtux l-allegat ilment tagħhom ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl-Artiklu 45(3) tal-Kostituzzjoni *viz.* razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tagħhom;

14. Illi għal dak li jolqot l-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti li r-rikorrenti ma ndikawx fuq liema kawżali jew *status* huma allegatament ġew iddiskriminati. F'dan il-kwadru, għandu jingħadli skont dan l-Artiklu 14, it-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġiżgurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jewsoċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew *status* ieħor. Minn din il-perspettiva, ma ġiex muri li l-allegat trattament diskriminatorju, kien imsejjes fuq xi kawżali ta' *status*, inkwantu karattestika personali tiegħu. Għalhekk ġaladarba t-trattament divers imqanqal mhuwiex xprunat fuq l-ebda wieħed mill-kawżali li jinsab protett mill-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni, isegwi li anke minn dan l-aspett, l-istħarriġ konvenzjonali ma jistax jiġi milqugħ;

15. Miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni u kif ukoll għal dik tal-Konvenzjoni Ewropea huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament għal kull min bħar-rikorrenti għandu ġid li huwa soġġett għall-kirja maħluqa qabel l-1995. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huwa ġew żvantaġġjati meta mqabbla ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalhom.

16. Dejjem fuq din it-tematika, ġie mtenni li ma jqum l-ebda każ ta' diskriminazzjoni minħabba li tintagħżel data partikolari għad-dħul fis-seħħ ta' xi reġim legali ġdid. Fuq kollox trattament divers imnissel minn bidla leġislattiva mhijiex diskriminatorja meta bħal f'dan il-każ ikun hemm ġustifikazzjoni raġonevoli u oġġettiva fl-interess tal-amministrazzjoni tajba tal-ġustizzja. Jiġi b'hekk li anke dan l-aħħar ilment huwa mingħajr ebda fondament ġuridiku.

17. Ġaladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu t-talbiet tar-rikorrenti dwar ir-radd lura tal-imħażen mikrija u l-ħlas tal-kumpens pekunjarju u morali.

18. Ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Artiklu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem għaliex dan l-Artiklu japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk dan l-Artiklu tat-Trattat ma jifformax parti mil-liġi Maltija għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' '*Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali*' kif riprodotta fl-Artiklu 2 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta ulanqasma ġie traspost fil-liġi domestika skont l-Artiklu 3 (3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Vernon's Food Manufacturing and Trading Limited li permezz tagħha eċċepiet illi:

1. Qabel xejn l-atturi iridu jippruvaw it-titolu tagħhom u ma jistgħu jieħdu ebda scorciatoia biex jagħmlu dan. Iridu jippruvaw li huma jirrapreżentaw u għandhom l-ishma kollha ta' din il-propjeta' għax inkella il-ġudizzju ma jkunx integru;

2. L-esponenti operaw skont il-liġi li stabilixxa l-iStat Malti u għalhekk l-istess esponenti, li mhumiex il-leġislaturi, ma jistgħux jirrispondu għal ebda liġi anke jekk din tkun leżiva ta' drittijiet fundamentali altrui;

3. F'Sede Kostituzzjonali l-esponenti ma jistgħux jiġu kundannati għal ebda sanzjoni għax dritt fundamentali jista' jiġi biss miksur mill-istat – u għalhekk għandu u jista' jiġi biss raddrizzat mill-istat. Għalhekk kull sanzjoni tista' tintalab biss fil-konfront tal-istat.

4. Fil-konfront tal-esponenti ma tista' tiġi addebitata ebda lezjoni ta' drittijiet fundamentali u għalhekk kull talba għall-ħlas ta' danni lill-atturi fil-konfront tal-esponenti ma tistax treġi. Inoltre kull talba għad-danni kontra l-esponenti hi preskritta kemm bil-preskrizzjoni tas-sentejn kif ukoll bil-preskrizzjoni tal-ħames snin;

5. Intant l-esponenti ma wettqu xejn la b' xi att posittiv jew b' xi att negattiv li minħabba fih jistgħu ikunu esposti għall-ħlas ta' danni.

6. L-esponenti dejjem imxew u għadhom qegħdin jimxu mal-liġi u bħala tali qabel ma tinbidel dik il-liġi ma jistgħux jiġu ordnati jiżgumbraw mill-fondi de quo;

7. A skans ta' ripetizzjoni inutli l-esponenti jagħmlu tagħhom ir-risposta sħiħa tal-Avukat Ġenerali preżentata fit-3 ta' Ġunju 2019.

Rat li b'verbal tagħha tat-18 ta' Ġunju 2019 ħatret lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tistma' l-valur lokatizju tal-propjetajiet mertu ta' din il-kawża mid-19 ta' Awissu 1987 u kull ħames snin sussegwenti sal-preżentata tar-rikors odjern.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit tekniku minnha maħtura ppreżentat fis-17 ta' Ottubru 2019[2] u t-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mir-rikorrenti u mill-Avukat tal-Istat.

Rat l-atti kollha tal-każ.

[1] Fol 42
[2] Fol 59

Provi u Riżultanzi

Ir-rikorrenti kollha flimkien jallegaw illi huma l-propjetarji ta' żewġt imħażen u uffiċċju bin-numri 6,7,8 Jetties Wharf ġewwa l-Marsa. Dawn il-fondi ilhom mikrija lis-soċjeta`  intimata Vernon's Food Manufacturing and Trading Limited jew lil antekawża tagħha għal aktar minn sebgħin sena. Ma ġie ppreżentat l-ebda ftehim ta' kiri iżda din il-kirja ġiet ikkonfermaha kemm mill-attur il-Maġġur Raymond Miller u anke mid-direttur tas-soċjeta` intimata Domenic Borg li jgħid li l-kumpanija intimata ilha tiġġestixxi 6/7/8 Xatt il-Mollijiet, Marsa sa minn żmien in-nannu tiegħu u ġja` minn qabel ma jiftakar hu u li dejjem ħallsu l-kera lil atturi jew lil antekważa taghhom.

Ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret mill-atturi Miller in segwitu għall-mewt tal-kuġin tagħhom Patrick Miller li miet fit-8 ta' Settembru 2018.[3] Din id-dikjarazzjoni causa mortis tagħmel referenza għal-testment magħmul mill-istess Patrick Miller fl-atti tan-Nutar Ann Fenech Adami fl-1 ta' Frar 2007 u ħalla lill-atturi Raymond u Gerald aħwa Miller bħala eredi universali tiegħu f'ishma indaqs bejniethom. Kopja ta' dan it-testment ma ġiex ppreżentat.

Skont din id-dikjarazzjoni *causa mortis* l-atturi Miller wirtu mingħand kuġinuhom fost propjetajiet oħra:

sehem indiviż ta' 15223/69120 mill-maħżen (warehouse) numru 6 Jetties Wharf Marsa
sehem indiviż ta' 15223/69120 mill-uffiċċju numru 7 Jetties Wharf Marsa
sehem indiviż ta' 34927/69120 mill-maħżen (warehouse) numru 8 Jetties Wharf Marsa.

Ġiet ippreżentata ukoll kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret mill-attriċi Christina Antonietta sive Christine Cassola in segwitu għal-mewt ta' ommha.[4] Din id-denunzja tagħmel referenza għal-testement ta' ommha magħmul fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon datat 30 ta' Marzu 1971 li istitwiet lil unika bintha Christine Cassola bħala l-padruna assoluta ta' ġidha kollu u għalhekk wirtet:

---

[3] Dok A a fol 10
[4] Dok B a fol 21

sehem indiviż ta' 5489/23040 tal-maħżen numru 6 f' Jetties Wharf, il-Marsa;
sehem indiviż ta' 5489/23040 tal-ufficċju numru 7 f' Jetties Wharf, il-Marsa;
sehem indiviż ta' 3641/23040 tal-maħżen numru 8 f' Jetties Wharf, il-Marsa;

Ma ġewx preżentati l-ebda provi oħra dwar it-titolu tal-bqija tal-atturi jew meta l-proprjetajiet in kwistjoni waqgħu f'idejhom.

Eccezzjoni Preliminari - Prova ta' Titolu fuq il-proprjeta':

F'din l-eċċezzjoni l-intimat Avukat tal-istat u s-soċjeta intimata jissottomettu li rrikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom. Kif ingħad għadd ta' drabi f'kawżi simili**,** din l-azzjoni mhix waħda rivendikatorja, u għalhekk mhux meħtieġ il-prova dijabolika ta' titolu oriġinali. Hu biżżejjed li r-rikorrenti juru interess ġuridiku fl-esitu ta' din il-kawża.[5] Mid-dokumenti esibiti jirriżulta fuq livell suffiċjenti kif fuq ingħad li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fondi *de quo*.

Soċjeta` intimata ma tistax tiġi kundannata tħallas danni.

Intqal mis-soċjeta` intimata li ċittadin privat ma jistax jinstab ħati li lleda l-jeddijiet fundamentali ta' xi ħadd, u li hija dejjem ottemperat ruħha mad-dispożizzjonijiet tal-liġi. Is-socjeta` intimata eċċepiet li ma kisret l-ebda dritt fundamentali u għalhekk ma tistax tiġi kkundannata tħallas xi danni.

Azzopardi v Prim Ministru[6] iċċitat lil **Borg v Avukat Ġenerali** u applikat l-istess prinċipji għall-każ li kellha quddiemha li kien jikkonċerna inkwilin ta' residenza privata:

> "Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn iċ-ċaħda tad-dritt tagħha ta` użu u tgawdija tal-proprjeta` tagħha in kwantu li dan hu b`effett talArtiklu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 u tal-liġijiet viġenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm wkoll dak tal-iżgumbrament tal-intimat Carmel Gatt. Għalhekk filwaqt li taqbel li l-intimat m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi msemmija, jew anke li jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwawh stante li

[5] Victor Gatt et -v- Avukat Generali et – 5.07.2011 - Qorti Kostituzzjonali
[6] Josephine Azzopardi pro et noe et v L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 85/14) deċiża fit-28 ta' Settembru 2017

> dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata".

Il-Qorti taqbel mal-inkwilina li, ladarba hi aġixxiet skont il-ligi, allura m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew teħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli.

Il-Qorti sejra tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tas-soċjeta` intimat dwar il-preskrizzjoni billi d-danni allegatament sofferti mir-rikorrenti mhumiex id-danni kkontemplati mill-Kodiċi Ċivili. Dan apparti li biex tkun tista' treġi eċċezzjoni tal-preskrizzjoni jridu jiġu ċċitati l-Artikli u, fejn ikun hemm sub-artikli, is-subartikli rilevanti.

Imputet sibi

L-Avukat tal-Istat, permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, jgħid li r-rikorrenti kienu jafu bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-konsegwenzi tiegħu iżda, minkejja dan kollu, xorta waħda, u minn jeddu volontarjament għażel li l-kirja tkun regolata b'dawn il-provvedimenti tal-Kap. 158. Ir-rikorrenti mhumiex qegħdin jipprovaw iwaqqgħu jew ma jonorawx il-ftehim lokatizzju; anzi jilmentaw mill-interferenza statali li b'liġi sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tiegħu b'kundizzjoni tal-kirja mposti fuqu. L-Avukat tal-Istat jidher li qiegħed jirreferi għal prinċipju ieħor – dak tal-*imputet sibi* billi l-liġijiet rilevanti li jikkontrollaw il-kera tal-ħwienet kienet diġa` fis-seħħ.

Il-Qorti Ewropea kellha l-opportunita` tiddeċiedi li fejn sid il-kera jkun ta' fond b'kera fi żmien meta l-liġijiet tal-kera kienu diġa` jagħtu protezzjoni lill-inkwilin għal dak li jirrigwarda żieda ta' kera u tiġdid tal-kirja, b'daqshekk ma jfissirx li sid il-kera m'għandux jedd jinvoka ksur tal-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Rilevanti hi s-sentenza **Buttigieg and Others v Malta** (Application no. 22456/15, 11/12/2018).

Fil-fehma ta' din il-Qorti, għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-eżistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni ekonomika tal-proprjeta`, u tgawdija paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero` trid

teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.

Applikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni

Sewwa jeċepixxi l-Avukat tal-Istat li:

- L-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax f'għadd ta' ċirkostanzi msemmija fis-subartiklu (2) tiegħu, fosthom li l-ebda ħaġa f'dan l-Artiklu m'għandha tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta` li sseħħ fil-kuntest ta' kirja (Art.37(2)(f)). Billi l-Kap 69 jitratta l-kirjiet, jaqa' taħt din l-eżenzjoni.
- Il-Kap 69 huwa protett ukoll mill-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni li teżenta mill-effetti tal-Kostituzzjoni l-ħdim ta' kull liġi fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962. L-Avukat tal-Istat jikkwota f'dan is-sens **Anthony Debono v Avukat Ġenerali.**[7]

Barra minn hekk, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza riċentissima **Martinelli v Avukat Generali**[8] stabbiliet li "għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 37(9)" (recte: Art. 47(9)) "Għalhekk l-Avukat tal-Istat sewwa qal illi l-Kap 69 kif emendat, ma jintlaqax bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni."

Marġini t'apprezzament wiesa' mogħti lill-Istat biex jilleġiżla sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali.

Huwa minnu li l-Konvenzjoni tagħti marġini t'apprezzament wiesa lill-Istati Membri biex jilleġiżlaw sabiex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali, iżda huwa daqstant ieħor stabbilit li dan l-eżerċizzju jrid isir b'mod proporzjonali. L-isproporzjon f'dan il-każ huwa lampanti. Skont kif irrelatat il-perit tekniku, filwaqt li l-valur lokatizzju mill-1987

[7] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-08.10.2020

[8] Lilian Martinelli v Avukat Generali 23.11.2020

sal-2019 kien ta' €660,751, il-kera kif ikkontrollata mil-liġi bejn l-1987 u l-2019 kienet ta' €16,658.96.

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali ma' l-interess tagħhom.

Għalhekk din l-eċċezzjoni, kif esposta f'paragrafi ħamsa sa ħdax fir-risposta tal-Avukat tal-Istat ma tistax tintlaqa'.

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol ta' Konvenzjoni Ewropeja, l-istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji.

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €3,000 biex jagħmlu tajjeb għall-frustrazzjoni u l-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti.

Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

Il-Qorti ssib ksur t'Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Għalkemm l-Istat Malti ħa miżuri taħt il-liġijiet tal-kera msemmija huma legali u meħtieġa għall-interess pubbliku, b'danakollu jiksru l-prinċipju tal-proporzjonalita`.

Artiklu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea

F'waħda mill-premessi tar-rikors promotur tagħhom, ir-rikorrenti jagħmlu referenza għall-ksur tal-Artiklu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, mingħajr ma jgħidu fhiex jikkonsisti dan il-ksur. Imbagħad lanqas jinkluduh fit-talbiet tagħhom. Id-dritt għal smiegħ xieraq huwa wieħed proċedurali u ma jestendix għad-dritt sostantiv.[9] Il-kontroll mil-liġi safejn tista' togħla l-kera huwa parti mid-dritt sostantiv u m'għandux x'jaqsam mal-kwistjoni tal-aċċess għall-Qrati li qegħdin iqajjmu r-rikorrenti. Kif sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-aċċess għall-Qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tippreskrivi qafas li bilfors jagħti eżatt dak il-valur li jrid is-sid.

[9] ara Harris, O'Boyle & Warwick, Law of the European Convention on Huma Rights, 2nd Ed.

Għalhekk m'hemm l-ebda ksur tal-imsemmi Art. 6.

Diskriminazzjoni

Ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-Artiklu 1525 u 1531D tal-Kodiċi Ċivili joħolqu distinzjoni, li huma jirreferu għaliha bħala 'diskriminazzjoni', bejn inkwilini ta' fond kummerċjali mifthema wara l-1 ta' Ġunju 1995 li ai termini tal-Att XXXI tal-1995 jistghu jitterminaw l-inkwilimat taghhom u jiżgumbraw lill-inkwilini mal-skadenza tat-terminu lokatizzju waqt li dawk li jirrisalu għal qabel dik id-data, huma ċirkostritti bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u hekk inħolqot diskriminazzjoni bejn fondi kummerċjali lokati qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u dawk lokati wara.

Ir-rikorrenti jgħidu li din id-dispożizzjoni partikolari tal-liġi hija leżiva tal-Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, liema dispożizzjonijiet tal-liġi huma ntiżi biex iħarsu individwu minn trattament diskriminatorju.

L-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni jgħid li:

> "It-tgawdija tad-drittijiet jew libertajiet kontemplati f'din il-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, proprjetà, twelid jew status ieħor."

Mhux kull trattament differenzjali jammonta għal ksur tal-Art. 14; dan l-Artiklu m'għandux eżistenza indipendenti; il-ksur irid ikun relatat ma' xi wieħed mid-drittijiet fundamentali sostantivi l-oħrajn elenkati fil-Konvenzjoni.[10] Il-fattispeċje tal-każ kif esposti mir-rikorrenti ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda wieħed mir-raġunijiet ikkontemplati fl-Art. 14. Barra minn hekk, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (*in pari condizione*).[11] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid[12]. Kieku kien hekk, naslu għall-assurdita`

[10] Ara Abdullażiż, Cabales and Balkandali 28.05.1985 iċċitata f'Angelo Xuereb v Kummissarju tal-Pulizija Qorti Kostituzzjonali 17.02.1999

[11] Av. Dr. Louis Galea v Il-Kummissarju tal-Pulizija 22.01.1990 Qorti Kostituzzjonali

[12] Amato Gauci v Malta 15.12.2012 u s-sentenzi ta' Strasburgu ivi ċċitati

li l-ebda liġi ma tkun tista' tiġi mibdula. Ir-rikorrent ġie ttrattat l-istess bħal sidien oħrajn li krew qabel il-1995.

Inoltre fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci v. Malta**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem illi r-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom jikkwotaw parti oħra tagħha, ddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

> *"The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic v Austria, 27 March 1988).*
>
> *"The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory.*
>
> *-omissis-*
>
> *"The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies.*
>
> *"The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."*

Għalhekk l-ilment dwar diskriminazzjoni bi ksur tal-Art. 14 tal-Konvenzjoni ma jistax jintlaqa'.

L-Artiklu 45 (3) tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

> "F'dan l-Artiklu, il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru ..."

Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti ma ġabu ebda prova li turi li xi individwu jew individwi f'pożizzjoni simili għal tagħhom ġew trattati b'mod differenti u lanqas indikaw xi motiv formanti l-bażi tal-allegata diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju l-proprjetarji kollha li jaqgħu fl-ambitu tal-Artiklu 1525 u 1531 D tal-Kapitolu 16 u li l-proprjetajiet tagħhom inkrew qabel id-data hemm stabbilita, ilkoll jinsabu fl-istess qagħda legali li qegħdin fiha r-rikorrenti, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod. Imkien ma ġie ppruvat li r-rikorrenti qed jiġu ttrattati b'mod differenti.

F'dan il-każ il-Qorti qieset li l-intenzjoni tal-leġiżlatur kienet li tiġi stabbilita *cut-off date* minn meta ġie stabbilit li ma kellhiex tibqa' tingħata l-istess protezzjoni fil-kirja lil membri tal-familja tal-inkwilin, u mhux li tinħoloq diskriminazzjoni kontra persuni li kienu ilhom jirrisjedu fil-fond għal perijodu ta' żmien qabel l-1 ta' Ġunju, 2008. L-imsemmija data ġiet stabbilita mil-leġiżlatur bħala d-data minn meta kellhom jidħlu fis-seħħ uħud mill-emendi proposti għal-liġijiet tal-kera, u għalhekk ma jirriżultax li kien hemm xi ksur tal-Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk il-Qorti ma ssib l-ebda ksur tal-Artiklu 45(3) tal-Kostituzzjoni.

Artiklu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropeja

Fis-sitt talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu rimedju skont l-Art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan l-Artiklu iżda jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati ta' Malta. Ma jifformax parti mil-liġi ta' Malta għaliex mhux inkluż fit-tifsira ta' Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali kif riprodotta fl-Art. 2 tal-Kap 319 u lanqas ġie traspost fil-liġi domestika skont Art. 3(3) tal-Kap 304.[13]

Likwidazzjoni ta' kumpens

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed jirċievu mingħand l-intimata tammonta għal €840.84 fis-sena, liema ammont jista' jitqies li hu rriżorju meta wieħed

[13] ara Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella v Avukat Generali 30.09.2016 Qorti Kostituzzjonali, Thomas Cauchi v Avukat Generali 02.03.2018, Joseph Grima v L-Avukat Generali 27.03.2020 u Anthony Debono v Avukat Generali 08.10.2020

jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-atturi potenzjalment jistgħu jirċievu li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà. Ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li t-tħaddim tal-liġi u l-impożizzjoni ta' ammont ta' kera skont dak li kien meqjus li hu *fair rent* fis-sena 1914 qiegħed joħloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom bħala sid u l-jeddijiet tal-kerrej, li qegħdin igawdu minn kirja ta' fond bi ħlas regolat bil-liġi.

Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* flimkien mal-arja ta' fuq l-imħażen huwa ta' €1.5 miljun. Il-fond *de quo* mingħajr l-arja tiegħu għandu valur ta' €633,421. Permezz ta' dan il-valur, il-perit tekniku setgħet taħdem il-valuri tas-snin ta' qabel u ta' wara. Il-perit ikkalkulat li l-valur lokatizju ta' kull sena għas-snin 1987 sa 2019 tela' minn €14,871 fis-sena 1987 għal €28,381 fis-sena 2019.

Dwar id-dannu monetarju, jiġi spjegat li abbażi tal-insenjament tal-Qorti Ewropeja fil-kawża **Zammit and Attard Cassar v. Malta**[14], il-kumpens mhux qed jingħata sħiħ stante li wara r-restrizzjoni jibqa' l-fatt li kien hemm għan leġittimu, iżda min-naħa l-oħra qed jingħata kumpens sostanzjali stante li l-interess pubbliku li l-istat kien qed jipproteġi ma kienx wieħed ta' grad bħal meta per eżempju biex jipprovdi akkomodazzjoni għal persuni li m'għandhomx fejn joqogħdu jew li jsibu diffikoltà biex isibu fejn joqogħdu. Ta' dan din il-qorti hija tal-fehma li l-Istat għandu jħallashom kumpens monetarju fl-ammont ta' €161,000.

Decide:

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza;

(2) Tilqa' *in parte* l-ewwel talba billi tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tat għal tul konsiderevoli ta' żmien dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Vernon's Food Manufacturing and Trading Limited (C335) rigwardanti l-fondi ossia żewġ imħażen u uffiċċju 6,7,8 Jetties Wharf, Marsa u qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artiklu ta'

[14] mogħtija fis-7 ta' Lulju 2015

l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

(3) Tiċħad it-tieni talba limitatament għall-iżgumbramnet tas-soċjeta` intimata iżda tiddikjara li Vernon's Food Manufacturing and Trading Limited (C335) ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex tibqa' tokkupa l-fond fondi ossia żewġ imħażen u uffiċċju 6,7,8 Jetties Wharf, Marsa.

(4) Tilqa' it-tielet talba billi tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma żammitx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ewwel Artiklu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

(5) Tilqa' r-raba' talba billi tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, fis-somma ta' €3,000 għal danni morali u €161,000 danni pekunjarji.

(6) Tilqa' l-ħames talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens ta' €164,000 bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

(7) Tiċħad is-sitt talba.

L-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali 1467/2019 tat-22 ta' April 2019, għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA