QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Erbgħa
Tlieta (3) ta' Mejju 2023

Rikors Numru 318/2021 FDP

Fl-ismijiet

44 Main Street Limited (C52042)

Vs

Avukat tal-Istat

u

Anthony Calleja
(ID672255M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 11 ta' Mejju 2021, li permezz tiegħu s-soċjeta' rikorrenti talbet is-segwenti:

   1. Illi l-kumpannija rikorrenti hija sid tal-proprjetà ossia l-fond bl-indirizz 15, Triq Birkirkara, San Ġiljan, liema fond ġie akkwistat mill-kumpannija rikorrenti permezz ta' diversi kuntratti kollha datati 12 ta' Settembru 2012, liema kuntratti qed jiġu hawn annessi u komplessivament immarkati bħala Dok. MS1;

   2. Illi dan il-fond ilu għal żmien twil miżmum b`kirja mill-intimat Anthony Calleja u l-istess intimat Anthony Calleja żamm u qed iżomm il-fond b`kirja

protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta` Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta` Malta, tintitola lis-sidien rikorrenti jirċievu kera annwali fis-somma ta` €185 (mija u ħamsa u tmenin Ewro), liema rata tiżdied biss kull tliet snin u limitatament skont l-indiċi tal-inflazzjoni provduti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta` Malta;

3. Illi l-protezzjoni li jgawdi l-inkwilin tinkludi provedimenti fil-liġi li jċaħħdu lis-sidien rikorrenti milli jieħdu l-pussess lura tal-propjetà, b`dana li huma sfurzati jibqgħu jaċċettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja – b`mod perpetwu – u b`massimu ta` kera li tiżdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta` Malta. Il-kera perċepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u `l bogħod minn dawk li r-rikorrenti setgħu u jistgħu jiksbu fis-suq miftuħ, kieku ma hemmx l-liġi li tipprevjeni dan.

4. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta` Malta, tal-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta` Malta, u tal-Att X tal-2009, jikkreaw żbilanċ qawwi u nuqqas ta` proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien (il-kumpannija rikorrenti) u dawk tal-inkwilin (l-intimat Calleja), stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta. Dan l-istat ta` fatt kien fis-seħħ kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u kif ukoll wara, u għadu fis-seħħ sal-lum;

5. Illi l-livell baxx ta` kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta` proprjetà, in-nuqqas ta` salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f`Malta f`dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq il-kumpannija rikorrenti;

6. Illi l-kumpannija rikorrenti ma għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-liġijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante l-fatt li hija ma tistax iżżid l-kera b`mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum u anke minħabba li effettivament jistgħu biss jirċievu dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta` Malta.

7. Illi dawn id-dispożizzjonijiet ta` kontroll tal-kirja huma interferenza mhux ġustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b`hekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta;

8. Illi din l-Onorabbli Qorti kif ukoll l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea pronunzjaw ruħhom dwar din il-materja diversi drabi.

9. Illi f`din il-kawża l-kumpannija rikorrenti qiegħda tressaq is-solita talba għall-kumpens biex jiġu rimedjati l-leżjonijiet passata;

10. Illi l-kumpannija rikorrenti qiegħda wkoll tressaq talba sabiex dina l-Onorabbli Qorti tordna u tiddikjara li l-intimat Calleja ma jistax jibqa' jistrieħ fuq l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 sabiex tibqa' tokkupa l-fond mertu ta' dina l-kawża, liema talba qed issir konformement mad-deċiżjonijiet l-aktar riċenti ta' dina l-Onorabbli Qorti;

11. Illi l-kumpannija rikorrenti qiegħda ukoll tressaq talba għall-iżgumbrament biex tramite din l-Onorabbli Qorti, l-kumpannija rikorrenti tingħata rimedju, oltre l-ħlas tal-kumpens, minn hawn `il quddiem u ċioè billi tottjeni l-iżgumbrament tal-intimat malli din tinstab illi qiegħda tokkupa l-fond taħt kirja leżiva u allura b`hekk invalida u mingħajr effett.

Għaldaqstant, jgħid l-intimat għaliex ma għandhiex din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa :

1. *Tiddikjara illi l-intimat Anthony Calleja qiegħda żżomm il-fond riferut hawn fuq b`kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta` Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta` Malta.*

2. *Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta` Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tal-kumpannija rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll fl-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta;*

3. *Tiddikjara, konsegwentement għat-tieni talba, illi il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta` Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta` bejn il-partijiet il-kumpannija rikorrenti u l-intimat Calleja.*

4. *Tordna u tiddikjara li konsegwentement għat-tieni talba li l-intimat Calleja ma jistax jibqa' jistrieħ fuq l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 sabiex tibqa' tokkupa l-fond mertu ta' dina l-kawża;*

5. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi b`konsegwenza tat-talbiet preċedenti, l-intimat Calleja m`għandu l-ebda titolu validu fil-liġi li jtih il-jedd fuq il-proprjetà ossia l-fond mertu tal-kawża;*

6. *Tordna b`hekk lill-intimat Calleja sabiex jiżgombra mill-proprjetà indikata, u dana billi jivvakaha u jagħti lura l-pussess sħiħ tagħha lill-kumpannija rikorrenti, u tagħti terminu qasir u perentorju għal dan il-għan.*

7. *Tagħti dawk ir-rimedji u / jew provvedimenti kollha meqjusa xierqa u opportuni;*

8. *Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għad-danni sofferti mill-kumpannija rikorrenti minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-*

kumpens/id-danni li għandhom jitħallsu lill-kumpannija rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu dik is-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax kontra l-intimati li huma minn issa nġunti in subizzjoni;

2. Rat illi fid-9 ta' Ġunju 2021 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jigi allegat li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u diskriminatorji taħt l-artikolu 14 tal-imsemmija Konvenzjoni Ewropea. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li wara li għalqet il-kirja oriġinali hija kellha tidħol f'kirja sfurzata mal-intimat Anthony Calleja mingħajr dritt li tieħu lura l-fond u mingħajr lanqas qegħda tirċievi mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali;

2. Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

3. Illi l-ewwel nett r-rikorrenti trid ġġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandha fuq il-fond mertu ta` din il-kawża u ċioe` tal-fond bl-indirizz ta' 15, Triq Birkirkara, San Ġiljan. F`dan ir-rigward għandha ukoll tindika d-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja;

4. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġidizzju, r-rikorrenti għandha tindika eżattament l-artikoli mill-Kap. 69, li skont hi jiksrilha d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta` msemmija;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għadhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

6. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…";

7. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà.

Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà;

8. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

9. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

10.Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

11.Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

12.Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonixxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu

jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";

13.Illi jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupant. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

14.Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

15.Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilin u ħadd ma mpona fuq l-antekawża tar-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jaghtu dan il-fond b'kiri (vide Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li l-antekawżi tar-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

16.Illi rigward l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti ma ssodisfatx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvediment. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni Ewropea għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

17.Illi sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, huma jridu jippruvaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' like with like, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

18.Illi fir-rigward tat-tielet talba tar-rikorrenti, jigi enfasizzat ukoll li fil-każijiet simili ta' dan odjern, kemm il-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll il-Qorti

Ewropea jaslu għall-konklużjonijiet tagħhom billi jikkunsidraw iċ-ċirkostanzi partikolari tal-kawża rispettiva u allura joqgħodu lura milli jistabbilixxu prinċipji universali. Isegwi għalhekk, fl-umli opinjoni tal-esponent, li d-deċiżjoni ta' din l-Onorabbli Qorti għandha tikkostitwixxi stat biss fil-konfront tal-partijiet f`din il-kawża partikolari - inter partes;

19.Illi bla ħsara għal dak ġia eċċepit, mal-miġja tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-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. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

20.Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimat Gougħ ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

21.Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

22.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat illi fit-30 ta Lulju 2021, l-intimat Anthony Callejja irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponent, filwaqt li jagħraf li huwa għandu leġittimazzjoni passiva f'din l-istanza, u allura locus standi, xorta waħda jissottometti illi huwa, qua ċittadin privat, ma jista' qatt jinstab responsabbli għal xi leżjoni ta' drittijiet fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti u li huwa qiegħed sempliċiment jibbenefika minn liġi promulgata mill-Istat u mhux minnu. Huwa għalhekk ma għandu jbagħti l-ebda' spejjeż ta' kwalunkwe xorta;

2. Illi fit-tieni lok l-azzjoni attriċi hija f'kull każ infondata fil-fatt u fid-dritt billi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 is-soċjeta' rikorrenti għandha rimedju ordinarju u tajjeb sabiex ittaffi l-iżbilanċ "qawwi u nuqqas ta' proporzjonalita'" li tifforma l-bażi tal-ilment tas-soċjeta rikorrenti. Jingħad addizzjonalment illi filwat li din il-liġi daħlet fis-seħħ formalment fl-1 ta' Ġunju 2021, kienet ben magħrufa u reklamata mal-pubbliku (u fil-ġurnali lokali u mezzi tax-xandir) fil-11 ta' Mejju 2021 meta s-soċjeta' rikorrenti intavolat din il-kawża;

3. Illi fit-tielet lok jingħad ukoll illi l-esponent għamel tentattiv sabiex tiżdied il-kera favur is-soċjeta' rikorrenti iżda fil-mezzi raġjonevoli tiegħu in kwantu jirċievi biss pensjoni ta' madwar tmin mitt Ewro (€800) fix-xahar, liema proposta ġiet sfortunatament injorata mill-istess soċjeta' rikorrenti;

4. Illi finalment, u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponent jiddikjara illi huwa lest li jirrinunzja għal din il-kera u li jrodd iċ-ċwievet lura lis-soċjeta' rikorrenti u li ser jagħmel ħiltu kollu biex ikun f'pożizzjoni li jagħmel dan sal-1 ta' Frar tas-sena 2022.

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

4. Rat illi permezz ta' nota datata 25 ta' Frar 2021, is-soċjeta' rikorrenti, fuq talba tal-Avukat tal-Istat, indikat illi l-artikolu lezivi fil-konfront tagħha kienu l-Artikoli 3, 4, 4A, 5 u 9 tal-Kap 69, kif ukoll l-artikolu 1531C tal-Kap 16. (fol 110)

5. Rat illi fis 16 ta' Mejju 2022, l-Avukat tal-Istat, debitament awtorizzat, ippreżenta risposta ulterjuri fejn ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet: (fol 140)

Illi permezz tad-digriet ta' dina l-Onorabbli Qorti mogħti seduta stante kif jidher mill-verbal datat 5 ta' Mejju 2022, dina l-Onorabbli Qorti laqgħet it-talba magħmula seduta stante mill-esponent fl-istess data, sabiex iressaq eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dawl tal-fatt illi s-soċjeta' rikorrenti permezz ta' nota indikat illi hija qiegħda tilmenta wkoll minn leżjoni sofferta minnha minħabba t-tħaddim tal-artikolu ġdid 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li ġie introdott permezz tal-Att XXIV tat-2021:

Illi l-eċċezzjonijiet li l-esponent jixtieq jressaq jaqraw kif jsegwi:

1. *Illi preliminarjament, l-esponent jeċċepixxi l-improponibilita' tat-talba tas-soċjeta' rikorrenti sabiex jinstab ksur minn dina l-Onorabbli Qorti tad-drittijiet fundamentali tagħha minħabba t-tħaddim tal-artikolu ġdid 4A tal-Kap. 69 tal-Liġiiiet ta' Malta li ġie introdott permezz tal-Att XXIV*

tal-2021, li ġiet miżjuda fit-talbiet tagħha permezz ta' nota intavolata mis-soċjeta' rikorrenti fil-25 ta- Frar 2022, u dan minħabba li huwa kronoloġikament impossibli illi s-soċjeta' rikorrenti, fid-data tal-intavolar tar-rikors promotur, u ċioe' fil-11 ta' Mejju 2021, kienet qiegħda tilmenta mill-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante li dan huwa artikolu ġdid li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 permezz tal-Att XXIV;

2. *Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, sa fejn il-lanjanzi tas-soċjeta' rikorrenti jinsabu diretti kontra t-tħaddim tal-artikoli li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tat-2021, l-esponent jeċċepixxi illi tali talba hija intempestiva u superfiċjali stante li minn qari tar-rikors jirriżulta illi s-soċjeta' rikorrenti għadha lanqas biss ittantat tagħmel użu mir-rimedju li daħal fis-seħħ permezz ta' tali emendi u għaldaqstant ċertament ma jistax jingħad illi t-tħaddim ta' dawn l-artikoli qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħha;*

3. *Illi fil-mertu, rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta, diversi studji u surveys, u White Paper dwar is-Suq tal-Kera fl-2018 li fiha pparteċipaw il-partijiet interessati. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha;*

   Illi dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

4. *Illi l-esponent jeċċepixxi illi l-emendi l-ġodda jikkrejaw bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilini. B'analoġija mal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 illi jirrigwardaw il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi l-ġodda li daħħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 li jirregolaw il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom għan pressoche identiku u għalhekk in linea mal-ġurisprudenza nostrana kostanti fir-rigward tal-emendi tal-2018 għall-Kap. 158, m'għandux jirriżulta illi tali emendi jilledu l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, jew illi huma diskriminatorji ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;*

Provi:

6. Rat id-dokumenti eżebiti mis-soċjeta' rikorrenti flimkien mar-rikors promotur, ossija sett ta' kuntratt ta' akkwist tal-fond lkoll datati 12 ta' Settembru 2012, data meta s-soċjeta' rikorrenti akkwistat il-fond meritu tal-kawża odjerna. (fol 6-58)

7. Rat l-Istimi tal-Perit Arkitett Stephen Psaila, eżebiti mis-soċjeta' rikorrenti flimkien mar-rikors promotur, ossija rapport datat 17 ta' Marzu 2019 (fol 59) fejn ġie stabbilit il-valur tal-fond, kif ukoll rapport ieħor datat 5 ta' April 2021 (fol 62) fejn ġie stabbilit il-valur lokatizzju ta' l-istess fond.

8. Rat l-istima ulterjuri illi għamel l-Perit Arkitett Stephen Psaila, eżebita mis-soċjeta' rikorrenti permezz ta' nota fit-2 ta' Lulju 2021, ossija rapport datat 5 ta' April 2021, fejn ġie stabbilit il-valur lokatizzju tal-fond għas-snin preċedenti l-proċeduri odjerni. (fol 78).

9. Rat illi fis-16 ta' Novembru 2021, l-Avukat tal-Istat iddikjara illi ma kellu ebda oġġezzjoni li jaċċetta l-istimi kif redatti mill-Perit tas-soċjeta' rikorrenti, il-perit Stephen Psaila, purke jkollu d-dritt illi jikkontra eżaminah (fol 92). Tali posizzjoni ġiet ikkonfermata mill-intimat Anthony Calleja wkoll fil-5 ta' Mejju 2022 (fol 113).

10. Rat illi għalhekk il-Qorti, invista ta' tali dikjarazzjoni, għażlet li tistrieħ fuq ir-rapporti tal-Perit Stephen Psaila, li kellhom jiġu kkonfermati bil-ġurament minnu stess seduta stante.

11. Rat l-affidavit ta' **Anthony Zahra**, rappreżentant tas-soċjeta' rikorrenti, ippreżentat fit-3 ta' Frar 2022. (fol 106)

12. Semgħet ix-xhieda tal-**Perit Stephen Psaila**, mogħtija fit-3 ta' Frar 2022, fejn ikkonferma r-rapporti minnu redatti u formanti mill-atti proċesswali odjerni, filwaqt illi saritlu wkoll il-kontro eżami. (fol 98)

13. Semgħet ix-xhieda ta' **Charmaine Bugeja**, (fol 101) bħala Assistent Reġistratur tal-Qrati u Tribunali Ċivili, mogħtija fit-3 ta' Frar 2022, fejn ikkonfermat li fit-28 ta' April 2021 is-soċjeta' rikorrenti bagħtet Ittra Uffiċjali lill-intimati (fol 103).

14. Semgħet ix-xhieda ta' **Andrew Xuereb**, rappreżentant tal-Awtorita' tad-Djar, mogħtija fil-5 ta' Mejju 2022, (fol 114) u rat id-dokumentazzjoni eżebita mis-soċjeta' rikorrenti fix-xhieda tiegħu. (fol 115 sa 120)

15. Semgħet ix-xhieda ta' **Saviour Theuma**, rappreżentant tad-Dipartiment tas-Sigurta' Soċjali, mogħtija fil-5 ta' Mejju 2022, (fol 134) u rat id-dokumentazzjoni eżebita mis-soċjeta' rikorrenti fix-xhieda tiegħu. (fol 121 sa 133)

16. Semgħet ix-xhieda ta' l-intimat **Anthony Calleja**, prodott mis-soċjeta' rikorrenti u mogħtija fil-5 ta' Mejju 2022. (fol 136)

17. Rat illi fil-5 ta' Mejju 2022, is-soċjeta' rikorrenti dikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippreżenta.

18. Rat l-affidavit ta' Anthony Calleja, ppreżentat fil-21 ta' Ġunju 2022, (fol 144) flimkien ma' serje ta' dokumentazzjoni, fosthom riċevuti ta' ħlas ta' kera u ċedoli ta' depositu.

19. Rat illi fil-11 ta' Lulju 2022, l-intimati ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

20. Rat illi għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet bil-miktub.

21. Rat illi fit-8 ta' Novembru 2022, il-Qorti ġiet infurmata illi l-intimat Anthony Calleja kien radd lura ċ-ċwievet tal-fond lis-soċjeta' rikorrenti.

22. Rat illi l-Avukat tal-Istat ressaq is-sottomissjonijiet tiegħu bil-miktub wara li s-soċjeta' rikorrenti ma ressqitx tagħha, u dan fis-27 ta' Jannar 2023.

23. Rat illi fit-2 ta' Frar 2023, is-soċjeta' rikorrenti ressqet is-sottomissjonijiet tagħha bil-miktub.

24. Rat illi fit-2 ta' Frar 2023, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

25. Jirriżulta li s-soċjeta' rikorrenti, permezz ta' varji kuntratti lkoll ippubblikati fit-**12 ta' Settembru 2012**, akkwistat is-sitt ishma kollha indiviżi li varji persuni kellhom fil-propjeta' meritu tal-kawża odjerna, ossija "the de-requisitioned house officially numbered fifteen (15) in Birkirkara Road, Saint Julian's, with the free airspace, currently leased to Anthony Calleja", li ġiet stmata li komplessivament tiswa €25,000.

26. Jirriżulta li, minn dakinhar, s-soċjeta' rikorrenti bdiet tirċievi l-kera ta' €185 fis-sena, kif jindikaw riċevuti ppreżentati mill-intimat Calleja, u dana sas-sena li għalqet Frar 2019.

27. Jirriżulta illi sussegwentement, l-erbgħa skadenzi sussegwenti, li għalqu fi Frar 2023 ġew ilkoll depositati l-Qorti.

28. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit tas-soċjeta' rikorrenti, aċċettat wkoll mill-intimati, il-Perit Stephen Psaila, fejn fil-varji rapporti tiegħu wasal għas-segwenti konklużjonijiet:

    a. Il-valur tal-fond fis-17 ta' Marzu 2019 kien ta' €180,000. (fol 59)
    b. Il-valur lokatizzju tal-fond għall-ħames snin bejn 2012 u 2016 kien ta' €4,800 fis-sena, li jagħmel total ta' €24,000 (fol 78)
    c. Il-valur lokatizzju tal-fond għall-ħames snin bejn 2017 u 2021 kien ta' €7,200 fis-sena, (fol 78), ossija €600 fix-xahar (fol 62), li jagħmel total ta' €36,000.

29. Jirriżulta illi s-soċjeta' rikorrenti ma ppreżentat ebda azzjoni kontra Anthony Callejja quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, iżda, madanakollu, ġie dikjarat li fis-sajf tas-sena 2022, il-fond ġie mogħti lura lis-soċjeta' rikorrenti mill-intimat Anthony Calleja (fol 183), fatt ikkonfermat mill-istess soċjeta' rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħha.

30. Jirriżulta ċar, għalhekk, illi l-intimat Anthony Calleja ma għadx fadallu interess fi-kawża odjerna, tant illi ma ressaq ebda sottomissjonijiet finali.

Ikkunsidrat

31. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi s-soċjeta' rikorrenti qiegħda, permezz tal-azzjoni preżenti, tilmenta li l-operazzjoni tal-Artikoli 3, 4, 4A, 5 u 9 tal-Kap 69, kif ukoll l-artikolu 1531C tal-Kap 16, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Anthony Calleja li jirrenduha kważi impossibbli għas-soċjeta' rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu, u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Tilmenta li hemm ukoll ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Difiżi

32. L-intimat Anthony Calleja, illi illum ftit li wisq fadallu interess fil-każ ladarba huwa rritorna il-fond lis-soċjeta' rikorrenti, qajjem varji eċċezzjonijiet, fosthom illi ma għandu qatt jinstab responsabbli għal xi leżjoni.

33. L-intimat Avukat tal-Istat, da parte tiegħu, iqajjem serje ta' eċċezzjonijiet, pre-stabbiliti minnu, u mqajjma ad nauseam minnu stess fil-ħafna kawżi identiċi illi ilhom jiġu ppreżentati kontra tiegħu, bħala rappreżentant tal-Istat, għal dawn l-aħħar snin, u li regolarment, bl-istess regolarita bħall-eċċezzjoniet ta' l-Avukat tal-Istat, jiġu lkoll deċiżi kontra l-Avukat tal-Istat – madanakollu, l-Avukat tal-Istat jippersisti li jqajjem l-istess difiżi, fosthom is-segwenti:

  a. Li jrid ikun hemm prova tat-titolu.
  b. Li jrid jigi indikat il-bażi tal-ilment tas-soċjeta' rikorrenti.
  c. Li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hijiex applikabbli għall-Kap 69 kemm għax promulgata qabel is-sena 1962 kif ukoll għax ma hemmx teħid forzuż.
  d. Li bir-riforma tas-sena 2008, saret konsultazzjoni mad-dinja kollha, u għalhekk ma humiex qed jiġu aktar vjolati d-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti.
  e. Li l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni ma' japplikax peress illi ma saret ebda diskriminazzjoni.
  f. Li d-dħul tal-Artikolu 4A permezz tal-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għodda suffiċjenti lis-soċjeta' rikorrenti biex tipproteġi d-drittijiet tagħha.

34. Jirriżulta li, wara li s-soċjeta' rikorrenti indikat li l-azzjoni tagħha kienet ibbażata fuq ksur anke tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, l-Avukat tal-Istat, debitament awtorizzat minn dina l-Qorti, l-Avukat tal-Istat oġġezzjona li tinstab ksur għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 4A tal-Kap 69, perezz illi tali artikolu daħal in vigore wara li ġiet ippreżentata l-kawża odjerna.

Meritu tal-każ

<u>Każ kontra Anthony Calleja</u>

35. L-intimat Anthony Calleja saħaq illi huwa ma kellux jinstab responsabbli ta' kwalsiasi ksur, peress illi sempliċiment ibbenefka minn dak li tgħid il-Liġi u kif dispost li jirritorna l-fond sa l-1 ta' Frar 2022.

36. Jirriżulta li, filwaqt li attwalment il-fond ġie ritornat lis-soċjeta' rkorrenti, kif minnu indikat, illi huma ma għandhom x'jaħtu xejn dwar il-leżjoni tar-rikorrenti, il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża **Raymond u Geraldine Cassar Torreggiani vs A.G. et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013, fejn intqal:

> *"Illi l-Qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawżi bħal dawn. Biż-żmien tfasslu, regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq……il-ħsieb dejjem kien……biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti r-rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur ta' dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq."*

(Ara wkoll **Abela vs Il-Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990 LXXIV.i.261; **Joseph M. Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990).

37. Għalhekk, ma hemm ebda dubju illi l-intimat ma għandu x'jaħti xejn tal-fatt illi l-leġislatur għażel illi jilleġiżla Liġi illi vvjolat id-drittijiet tar-rikorrenti, għalkemm huwa minnu mill-banda l-oħra, illi l-intimati gawdew minn tali ksur li seħħ a benefiċċju tagħhom u bi ħsara lir-rikorrent.

<u>Każ kontra l-Avukat tal-Istat</u>

<u>Titolu</u>

38. Il-Qorti tosserva, l-ewwel u qabel kollox, illi għalkemm l-intimat Avukat tal-Istat insista illi kellu jkun hemm prova tat-titolu, din il-Qorti ma tistax ma tirrilevax illi kieku biss l-Avukat tal-Istat għamel stħarriġ 'prima facie' tad-dokumentazzjoni ppreżentata mis-soċjeta' rikorrenti FLIMKIEN mar-rikors promotur, kien jintebaħ illi l-provi kollha tat-titolu kienu KOLLHA ġia tressqu, u għalhekk tali difiża kienet waħda inutili u bla bażi.

39. Ikun opportun illi l-Avukat tal-Istat, qabel ma jressaq id-difiżi tiegħu, jeżamina fir-reqqa d-dokumentazzjoni kollha ppreżentata mar-rikors promotur, u jagħmel sforz biex ma jressaqx eċċezzjonijiet u difiżi fiergħa.

40. Għalhekk, tali difiża, naturalment, ma tirriżultax ippruvata.

<u>Bażi tal-azzjoni</u>

41. Il-Qorti tosserva, mill-banda l-oħra, illi l-Avukat tal-Istat ressaq difiża dwar il-bażi tal-azzjoni tas-soċjeta' rikorrent, liema difiża kienet waħda korretta biex titqajjem, peress illi s-soċjeta' rikorrenti naqqset milli tindika biċ-ċar fejn seħħ il-ksur. Kien biss b'nota sussegwenti ippreżentata fil-25 ta' Frar 2022, li ġie indikat liema artikolu hija tikkontendi li vvjolawha d-drittijiet tagħha.

42. Għalhekk, filwaqt illi tali difiża kienet waħda li kellha titqajjem, illum il-ġurnata ġiet sorvolata, u għalhekk ma għandhiex tiġi kkunsidrata ulterjorment.

<u>Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le</u>

43. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini, l-intimat Anthony Calleja, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

44. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat L-Avukat tal-Istat.

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

45. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

46. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan għaliex ir-rikorrenti qed jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-Kap 69 ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel il-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

47. Di piu`, b'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ġie sottomess mir-rikorrenti, li f'dawn iċ-ċirkostanzi, it-teħid tal-pussess tal-ħaġa jkun sar b'mod obbligatorju, kontra r-rieda tas-sid. Konsegwentement, ir-rikorrenti qed jikkontendu li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 69 jibqa' jimponi r-relazzjoni imġegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

48. B'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-tgawdija paċifika tal-'possedimenti'. L-Artikolu 37(1) jitkellem dwar teħid b'mod obbligatorju tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

49. L-artikolu 37(1) tal-Kostuzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:

> *"Ebda propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."*

50. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

> *"Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom.*

Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Aritikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

51. Fil-ġurisprudenza, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissotitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni."

52. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

53. Hawnhekk, il-Qorti ser tirreferi għas-sentenza reċenti deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020 fl-ismijiet **Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali et**, fejn kien ġie rilevat hekk mill-Avukat tal-Istat, li ladarba l-kirja mertu tal-każ kienet imħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931, il-Qorti kellha tieħu wkoll konjizzjoni tal-Artikolu 37 u 47(9) tal-Kostituzzjoni.

54. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi:

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma-

a. Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;
b. Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
c. Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew
d. Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

55. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan l-istess prinċipju ġie applikat fil-każ **Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs L-Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020. Din il-Qorti ser tadotta dan il-prinċipju hawnhekk enunċjat, u tiddikjara bl-istess mod, li l-Kap 69 ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

56. F'dan ir-rigward għalhekk, t-talba rikorrenti, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Din il-Qorti issa ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

57. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie sostnut, li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar. Ġie sottomess mill-Avukat tal-Istat, li taħt it-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Għalhekk, irid jiġi ivverifikat jekk dawn il-liġijiet speċjali jaqgħux taħt din il-kategorija tal-liġijiet li jaqdu l-interess ġenerali. Ġie eċċepit ukoll li bl-emendi li seħħu matul iż-żminijiet fosthom bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni.

58. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat fil-każ in eżami, issottolinea li jridu jiġu mistħarrġa l-elementi li jsawru dan l-artikolu, fosthom il-legalita` tal-miżuri protettivi u l-għan wara l-Liġijiet speċjali tal-kera, u t-tielet element rigward it-test tal-bilanċ u proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin.

59. B'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti sostew fis-sottomissjonijiet illi l-Att X tal-2009 inkluż ir-rata ta' inflazzjoni hemm dettata, ma stabilixxietx kera in linea mal-kera kurrenti, b'hekk l-Istat naqas li jiffissa bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin, għaliex is-sidien ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu għaliex il-kera hija ċirkoskritta bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

60. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-*

possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."

61. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

"Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006)."

62. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

63. Fil-każ suċitat ingħad:

"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".

64. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property…….."(See, for example, Anthony Aquilina vs Malta no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; Montanaro Gauci & others vs Malta, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and Zammit and Attard Cassar vs Malta, cited above § 62).

65. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation."

66. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, peress li l-kirja in kwistjoni bdiet fis-sena 1985, u ċioe` qabel is-sena 1995. Is-soċjeta' rikorrenti, wara illi akkwistat il-fond fit-12 ta' Settembru 2012, bdiet tirċievi kera ta' €185 fis-sena, liema kera, sa meta ġiet ippreżentata il-kawża, żdiedet għal €218 fis-sena. Il-Perit Stephen Psaila, appuntat mis-soċjeta' rikorrenti u aċċettat mill-intimati, għamel stima tal-fond in kwistjoni bl-ammont ta' valur lokatizzju ta' €6,000 fis-sena 2021. Għalhekk, ma għandu jkun hemm ebda dubju illi l-kera mħallsa hija waħda irriżorja.

67. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat ukoll fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

68. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).

69. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għar-rekwiżiti neċessarji, ossija l-legalita` tal-miżuri protettivi favur l-inkwilin, l-għan leġittimu u l-proporzjonalita` meħtieġa bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin. Ġie sottomess, li l-ewwel element tal-legalita` jinsab pjenament sodisfatt. Dwar, it-tieni element, ingħad li l-leġislazzjoni saret fl-interess pubbliku sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar, li tiżgura sistemazzjoni komda. B'referenza għat-tielet element, ġie sostnut fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, li ma ntweriex mir-rikorrenti li ġarrbu piż eċċessiv u sproporzjonat. Huwa proprju dwar dan it-tielet element, li l-Avukat tal-Istat ippreżenta nota ta' sottomissjonijiet ulterjuri biex jelabora fuq dan il-punt. L-Avukat tal-Istat irrefera wkoll għal darba oħra għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u l-possibiltajiet provvduti fl-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-fatt, l-Avukat tal-Istat sostna li r-rikorrenti ma ppruvawx li kien hemm persuni li kienu lesti jħallsu kera kif stmata mill-Perit Tekniku. Għalhekk, l-Avukat tal-Istat qed jikkontendi li lanjanzi imqajma f'dan il-każ mhumiex mistħoqqa.

70. Madankollu, meta tistħarreġ dak li ngħad b'refereneza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li l-Avukat tal-Istat ma rnexxilux jipprova li nżamm il-proporzjonalita` meħtieġa bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin. Għalhekk, dak li jrid jiġi indagat huwa jekk il-provvedimenti tal-liġi humiex jikkawżaw ksur tad-drittijiet fondamentali abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Dak proprju li kellu jiġi ppruvat li nżamm il-bilanċ ġust bejn il-ħtiġijiet tas-soċjeta' u r-rispett dovut għad-dritt tal-proprjeta` tal-individwu. Madankollu, mir-riżultanzi diġa' indikati f'dan il-każ, il-Qorti tqis, li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali' trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, fin-nuqqas ta' dan ikun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

71. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti.

72. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Leżjonijiet oħra

73. Fit-talbiet tagħhom ir-rikorrenti, qed jilmentaw ukoll, minn ksur tad-drittijiet fundamentali abbażi tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

74. Jidher, li r-rikorrenti ilmentaw, fis-sottomissjonijiet, li l-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma' dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 1995. Ġie sostnut dan għaliex, fil-kirjiet wara l-1995, is-sidien huma liberi li jitolbu l-kera tas-suq u għandhom dritt li jitterminaw il-kirja, filwaqt il-każ in eżami jitratta kirja li bdiet fis-sena 1985.

75. F'dan l-kuntest, tajjeb jingħad li kif inhu risaput fil-ġurisprudenza, jista' jkun hemm vjolazzjoni ta' dan l-artikolu 14, anke jekk il-Qorti ma ssibx li hemm vjolazzjoni ta' disposizzjoni oħra tal-Konvenzjoni. Mill-banda l-oħra, l-Artikolu 14 m'għandux eżistenza indipendenti mill-artikoli l-oħra, u dejjem irid ikun hemm ness bejn il-fatt li qed jiġi allegat li hu diskriminatorju u xi ħaġa li taqa' fl-ambitu ta' xi wieħed jew aktar mid-drittijiet sostantivi tal-Konvenzjoni. (Ara **Ruth Debono Sultana et vs Dipartiment għal Standards fil-Ħarsien Soċjali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-3 ta' April 2009; **Anne Miller pro et noe vs l-Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2009; **Anthony Grech Sant vs l-A.G.** (50/2009/1) deċiża fit-8 ta' Frar 2010 mill-Qorti Kostituzzjonali. Ukoll fil-każ **Petrovic vs Austria** deċiża fis-27 ta' Marzu 1998, ingħad:

> *"The Court has said on many occasions that Article 14 comes into play whenever "the subject-matter of the disadvantage……constitutes one of the modalities of the exercise of a right guaranteed" (See National Union of*

> *Belgian Police vs Belgium decided on the 27th October 1975 series A no, 19 pg 20), or the measures complained of are "linked to the exercise of a right guaranteed" (See Schmidt and Dahlstrom vs Sweden decided on the 6th February 1976 series A, no.21 pg.17).*

76. Fil-każ, **Haas vs the Netherlands**, deċiża fit-13 ta' Jannar 2004, para 41, tingħad il-formula klassika ta' kif jopera l-Artikolu 14

> *"Article 14 of the Convention complements the other substantive provisions of the Convention and the 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."*

77. Kif ingħad fil-każ **Spadea & Scalabrino vs Italy** deċiża fit-28 ta' Settembru 1995:

> *"Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justification, persons in 'relevantly' similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been treated". (*Ara f'dan is-sens, ukoll **Raymond Vella et vs il-Kummissarju tal-Artijiet** (551/1995/1) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Mejju 2004*)."*

78. Jiġi osservat, li fil-każ in eżami, ir-rikorrenti, meta fis-sottomissjonijiet, aċċenaw brevement dwar il-liġi diskriminatorja, ossija dik applikabbli għal kirjiet ta' qabel is-sena 1995 u għal kirjiet ta' wara l-1995, ma semmew xejn speċifikatament dwar l-artikolu 14 u ma rabtux dan l-artikolu ma' l-ebda disposizzjonijiet oħra tal-Konvenzjoni Ewropea. Fin-nuqqas ta' dan in-ness, billi r-rikorrenti ma rreferewx għal ebda konnessjoni oħra mad-dispożizzjoniet l-oħra, u lanqas ma ppruvaw id-diskriminazzjoni minnhom allegata, din il-Qorti ser tieqaf milli tistħarreġ l-ilment tar-rikorrenti abbażi ta' dan l-Artikolu 14, proprju għaliex kif insenjat, dan l-Artikolu, strettament m'għandux eżistenza indipendenti, u kwindi, mhuwiex suffiċjenti li wieħed jallega d-diskriminazzjoni abbażi ta' dan l-Artikolu.

79. Għaldaqstant, l-ilment tar-rikorrenti abbażi ta' dan l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jistax jintlaqa'.

<u>Kumpens</u>

80. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi li għandhom solament ir-rikorrenti talli inkisru d-drittijiet tagħhom.

81. Ġaladarba intab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

82. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

83. Jirriżulta li ir-rikorrenti talbu għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

84. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti, qed jikkontendu li għandhom jirċievu d-danni kollha tal-okkupazzjoni tal-fond imsemmi matul is-snin minn meta akkwistaw il-fond, jigifieri minn Settembru 2012.

85. Min-naħa l-oħra, l-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu issotolinea, li jrid jiġi kkunsidrat li s-soċjeta' rikorrenti għamlet qliegħ konsiderevoli stante illi, meta akkwistat il-fond fis-sena 2012, il-fond ġie mixtri għal valur ta' €25,000 filwaqt illi ftit snin wara, fis-sena 2019, il-fond ġie valutat fl-ammont ta' €180,000 b'valur loaktizzju fis-sena 2021 ta' €6,000. Għalhekk, l-Avukat tal-Istat sostna li dan il-fatt għandu jittieħed in konsiderazzjoni.

Data ta' Leżjoni

86. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi ikkalkulat il-kumpens.

87. Jirriżulta illi s-soċjeta' rikorrenti akkwistat il-fond fit-12 ta' Settembru 2012, fejn ġie dikjarat illi Anthony Calleja kien inkwilin, u kien minn dakinhar illi huma ma setgħux jiddisponu mill-fond kif riedu.

88. Jirriżulta, għalhekk, li kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn Settembru 2012.

89. Jirriżulta wkoll illi l-Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet tiegħu, saħaq li bid-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, ma jistax jkun hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali 'l hinn mid-data ta' tali Att. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Carmelo Spiteri vs l-Avukat tal-Istat et**' deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022 li, dwar dan l-argument imqajjem mill-Avukat tal-Istat, kellha dan xi tgħid:

> *Bl-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 is-sidien bħall-attur ingħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. L-attur ippreżenta l-kawża fil-11 ta' Mejju 2021 u ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix u ma jistax jitqies li jinkludi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrileva li m'hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 taw l-opportunita` lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li jitlob awment ta' kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għalih qabel l-emendi. Madanakollu, talba f'dan is-sens setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.*

90. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel referenza l-Avukat tal-Istat daħħlu fis-seħħ b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021. Fil-każ odjern, ir-rikors promotur ġie ppreżentat fil-11 ta' Mejju 2021, u għalhekk dak surreferit ma japplikax peress illi kwalsiasi kumpens ser jingħata sad-data tal-preżentata tal-kawża odjerna.

91. Il-Qorti tifhem ukoll illi fis-sajf tas-sena 2022, l-inkwilin Anthony Callejja vvaka l-fond u għalhekk, illum il-ġurnata, il-fond huwa fil-pussess tas-soċjeta' rikorrenti.

92. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Settembru 2012 u Mejju 2021, data meta ġiet ippreżentata l-kawża odjerna.

Danni Pekunarji

93. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."*

94. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

> *"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterjii ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha*

imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

95. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera ipperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

96. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Stephen Psaila u il-valuri minnu stabbiliti u indikati fir-rapporti f'paragrafu 28 aktar 'il fuq, kienu s-segwenti:

a. Il-valur lokatizzju tal-fond għall-ħames snin bejn 2012 u 2016 kien ta' €4,800 fis-sena, li jagħmel total ta' €24,000 (fol 78)
b. Il-valur lokatizzju tal-fond għall-ħames snin bejn 2017 u 2021 kien ta' €7,200 fis-sena, (fol 78), ossija €600 fix-xahar (fol 62), li jagħmel total ta' €36,000.

97. Jirriżulta illi, mis-sena 2012 'il quddiem, is-soċjeta' rikorrenti tħallset is-segwenti pagamenti bħala kera:

a. €185 għall-għaxar snin bejn 2012 u 2021, li jagħmlu total ta' €1,850
b. €210 għas-sena bejn 2021 u 2022
c. €218 għas-sena 2022 sa 2023.

98. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku il-kumpens huwa dan li ġej.

a. Il-kumpens fl-interita` tiegħu jammonta għal €**60,000** (vide para 98).
b. Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% li jammonta għal €***12,000***) li jħalli bilanċ ta' €**48,000**.
c. Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% li jammonta għal €***14,400***) li jħalli bilanċ ta' €**25,600**.
d. Minn tali ammont, għandu jitqies il-kera miġbura mis-sena 2012 'il quddiem, kif aħjar deskritt fil-para 99 aktar 'il fuq, li jammonta komplessivament għall-€***2,278***.
e. Meta jitnaqqas dan l-ammont ta' kera mill-ammont fuq imsemmi, il-bilanċ ta' kumpens huwa ta' **tlieta u għoxrin elf, tlett mija u tnejn u għoxrin Euro (€23,322)**.

99. Jirriżulta għalhekk li applikata r-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta' total ta' tlieta u għoxrin elf, tlett mija u tnejnu għoxrin Euro (€23,322) f'danni pekunarji, li huwa għall-perjodu bejn Settembru 2012 sa' Mejju 2021.

100. Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku il-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

101. Din il-Qorti tosserva illi l-fond, meritu tal-każ odjern, ossija 15, Triq Birkirkara, San Ġiljan, illum il-ġurnata ġie ritornat lis-soċjeta' rikorrenti.

102. Din il-Qorti tosserva wkoll illi, meta s-soċjeta' rikorrenti akkwistat il-fond fit-12 ta' Settembru 2012, hija akkwistatu bil-valur ta' €25,000 komplessivament, liema valur certament kien ferm anqas mill-valur stabbilit mill-perit ta' l-istess soċjeta' rikorrenti, il-perit Stephen Psaila, fejn indika illi fis-sena 2019, jigifieri anqas minn sebgħa (7) snin wara, l-istess fond kien jiswa €180,000.

103. Jidher ċar, għalhekk, illi s-soċjeta' rikorrenti ċertament għamlet gwadann konsidervoli bejn is-sena 2012 u is-sena 2019, u din il-Qorti tqis illi għalhekk ma tista tippretendi ebda dannu non-pekunjarku dovut lilha.

104. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens huwa ekwivalenti għal tlieta u għoxrin elf, tlett mija u tnejnu għoxrin Euro (€23,322) bħala danni pekunarji u ebda somma bħala danni non-pekunarji, li għalhekk jagħmlu total ta' tlieta u għoxrin elf, tlett mija u tnejn u għoxrin Euro (€23,322).

Rimedju Ulterjuri

105. Il-Qorti tosserva illi l-propjeta, illum il-ġurnata, ġiet ritornata lura lis-soċjeta' rikorrenti, u għalhekk ma hemm ħtieġa ta' ebda rimedju ulterjuri da parte ta' dina l-Qorti.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat.

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni ta' l-intimat Anthony Calleja, filwaqt illi

Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw il-leżjoni ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif fuq aħjar deskritt.

Tilqa' t-<u>Tieni</u> u <u>Tmien</u> talba tas-soċjeta' rikorrenti filwaqt illi:

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet l-oħra stante illi l-fond ġie ritornat lis-soċjeta' rikorrenti, u għalhekk:

Tiddikjara illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta` Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tal-kumpannija rikorrenti

kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea **iżda mhux** l-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta;

Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mill-kumpannija rikorrenti minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lill-kumpannija rikorrenti fis-somma ta' tlieta u għoxrin elf, tlett mija u tnejn u għoxrin Euro (€23,322) u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **tlieta u għoxrin elf, tlett mija u tnejn u għoxrin Euro (€23,322)** kif hekk likwidata.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż tas-soċjeta' rikorrenti, ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat salv dawk ta' l-intimat Anthony Calleja, li għandhom jibqgħu a kariku tiegħu.

Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur