FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 10 ta' Ottubru 2023

Rikors Kost. Nru. 405/2021 GM

Joseph Mallia (KI 839738M), Emanuel Mallia (KI 433444M),
Carmela Rosaria Mallia (KI 241M),
Dr. Maria Deguara (KI 745449M) mart Louis,
George Mallia (KI 145454M),
John Mallia (KI 295848M),
Pauline Bonnici nee` Mallia (KI 383751M),
Rita Sant nee` Mallia (KI 612752M),
Mary Mallia (KI 571548M) mart Rosario Mallia,
Anthony Mallia (KI143977M) u
Kenneth Mallia (KI 319588M),
Mariella Deguara (KI 258572M) u
Jean Deguara (KI 353474M)

vs

(1) Avukat ta' l-Istat

(2) Joseph ID 434853M u Maria Concetta (ID 275963M) konjuġi Caruana

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Joseph Mallia et li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

1. L-esponenti wirtu l-fond Manche Flats, Flat 2, Trejqet Sant Injazju, Sliema mingħand Carmelo u Carmela konjuġi Mallia li jiġu ġenituri u f'każijiet nanniet ta' l-esponenti li ġew nieqsa fit-30 ta' Lulju 1984 u l-24 ta' Frar 2010 rispettivament.

2. Il-konjuġi Mallia hallew żewġ testmenti datati 28 ta' Mejju 1984 fl-att tan-nutar Dr. Joe Cachia u fid-9 t'Awwissu 2007 fl-atti tan-nutar Dr. Isabelle Gonzi li fihom l-imsemmija fond thalla lil ulied kif anke jixhdu d-dikjarazzjonijiet causa mortis.

3. Minkejja illi dan il-fond iddevjena lil ulied il-konjuġi Mallia, dawn qatt ma kellhom l-opportunita` jew il-possibilta` li jgawdu l-imsemmija proprjeta` stante illi din hija mikrija lill-konjuġi Joseph u Maria Concetta Caruana u dan għal għexieren ta' snin.

4. Il-fond imsemmi huwa mikri lill-konvenuti Caruana bir-rata ta' Eur 408.00 fis-sena u cioe` Eur 34.00 fix-xahar.

5. Dan il-valur miżeru baqa' jithallas tul dawn is-snin kollha minkejja li l-valur proprja ta' tali lokazzjoni hija ferm ogħla minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema dispożizzjonijiet huma marbuta mal-kera li l-fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 t' Awwissu 1914, li sussegwentament ġew emendati bl-Att X tal-2009. Din hija fiha nnifisha inġustizzja u tilledi d-drittijiet fundamentali tagħhha bħala sid.

6. Il-fond imsemmi għandu l-kirja ta' Eur408.00 bis-saħħa ta' l-emendi ta' l-Att X tal-2009 ai termini ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema ammont jista' jiżdied biss kull tliet snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun qed jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontrolli tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022.

7. Din il-kirja għaldaqstant tirrisali għall-għexirien ta' snin fejn l-intimati Caruana għadhom qed iħallas l-ammont ta' Eur 408.00 kirja u dan wara li sas-sena 2010 kienet tħallas biss Eur (sic) fis-sena.

8. Anke fid-dawl illi l-kirja ġiet awmentata a bażi ta' tiswijiet straordinarji li l-esponenti kellhom jagħmlu, tali żieda fil-kera ma tirriflettiex l-valur lokatizzju tal-proprjeta' u wisq anqas tittifletti l-valur tat-tiswijiet magħmula u dan stante l-limitazzjonijiet stabbiliti fil-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta.

9. Jeżisti żbilanċ kbir bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-intimat inkwilin mingħajr tama reali u/jew eżitu fi żmien qarib u għalhekk dan jikkostitiwixxi vjolazzjoni tad-drittijiet umani tar-rikorrenti.

10. Għalhekk din il-kirja kienet forzuża fuq ir-rikorrenti u mhux volontarja stante illi kieku dan il-fond inkera b'kera tas-suq għexirien ta' snin ilu, partikolarment f'din il-lokalita` li llum hija vvalutata ferm iktar, il-Bord li Jirregola l-Kera kien inaqqas il-kirja għal dak li l-fond kien jinkera f'kull żmien qabel l-4 t'Awwissu 1914 abbażi tal-liġijiet fuq indikati u kienet tkun soġġetta għar-rekwiżizzjoni li fis-snin sebgħin u tmenin kien joħorġu bil-ħafna.

11. Il-fond imsemmi bl-emendi ta' l-Att X tat-2009 illum għandu kera ta' Eur 408.00 fis-sena ai termini ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini ta' l-istess liġi, r-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII ta' l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022.

12. Bil-preżenti liġi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv hekk kif ma tistax iżżid il-kera b'mod ġust u ma tistatx tgħolli l-kera skont il-valur tas-suq fejn lanqas l-applikazzjoni ta' l-artiklu 1531C tal-Kapitlu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li tikkontendi żidiet ma tkopri u/jew tersaq lejn kirja ġusta u fejn għalhekk jeżisti żbilanċ, liema żbilanċ qiegħed jaffettwa b'mod negattiv, anke għal tul ta' żmien id-drittijiet ta' l-attriċi.

13. Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ta' l-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilina 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 ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u ta' l-Artikolu (14) tal-Konvenzjoni u l-antekawża tar-rikorrenti ma kellhom l-ebda alternattiva biex tiehu ħsieb ħwejjiġha u biex tevita r-rekwiżizzjoni.

14. Il-lokazzjoni tal-fond b'kera baxxa kienet l-unika għażla li l-antekawża tar-rikorrenti kellhom sabiex iżommu l-proprjeta'.

15. Il-livell baxx tal-kera, l-istat ta' inċertezza tal-possibilta` tat-teħid lura tal-proprjeta`, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell ta' l-għixien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

16. Dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi 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' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar V. Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

17. Isewgi li r-rikorrenti qed issofri minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi ġenerali tal-komunita` u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'Beyler v. Italy nru. 33201/96, J.A.Pye (Oxford) Ltd and J.A.Pye (Oxford Land Ltd v. the United Kingdom nru 44302/02 u għalhekk il-prinċipju ta' proporzjonalita' kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal nru.41696/07 tal-21 ta' Diċembru 2010.

18. Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid 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 ta' l-inwkilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nniffsu bħala inkwilin meta mhux jikkostitiwixxi kontroll ta' l-użu tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska v. Poland nru. 35014/97, Bitto and Others v. Slovakia, nru 30255/09).

19. In oltre l-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531 C tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995.

20. Din hija wkoll diskirminatorja sia ai termini ta' l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

21. Il-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandha tirċievi b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet ta' l-Artikolu 37 u 45 tal-

Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll 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 bejn ulied il-wild u oħrajn kif stipulat fl-artikolu 1531F tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta imma wkoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Numru 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa' ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża <u>Amato Gauci v. Malta,</u> deċiża fil-15 ta' Settembru 2009 u <u>Zammit and Attard Cassar v. Malta</u> deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

22. Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellha okkazzjoni tikkumenta f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jigi mċaħħad mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera baxx, jammonta għal ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża "<u>Ghigo v. Malta</u>" deċiża fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin Ewro (Eur 55) fis-sena bħala kera.

23. Fis-sentenza "Fleri Soler et v. Malta" mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' "<u>Franco Buttigieg & Others V. Malta</u>" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "<u>Albert Cassar V. Malta"</u> deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

24. Fil-kawżi ċitata "Fleri Soler & Camilleri V. Malta" l-Qorti sostniet illi "*Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest" but there must also be a 'reasonable relation of proportionality' between the means employed and the aim sought to be realized by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights.*"

25. B'sentenza deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et v. l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju 2019, dina l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi ta' l-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-

suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat jħallas danni ta' Eur 20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż tal-kawża.

26. Fid-dawl tad-deċiżjonijiet imsemmija, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm l-ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilha d-dritt fundamentali tagħha kif stabbilit fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ta' l-Att X tal-2009 kif ukoll tal-Ordinanza XVI tal-1944 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat fil-fond Manche Flats, Flat 2, Trejqet San Injazju, Sliema waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u ta' l-Artikolu 14 ta' l-istess Konvenzjoni u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li dina l-Onorabbli Qorti jidhirlha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-izgumbrament ta' l-intimat Joseph u Maria Conċetta Caruana mill-fond de quo.

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Ordinanza XVI tal-1944 u ta' l-Att X tal-2009 talli ma ġiex kreat bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilina stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-liġi.

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi.

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi.

Rat ir-Risposta ta' Joseph u Maria Concetta konjuġi Caruana li permezz tagħha eċċepew illi :

1. Preliminarjament u f'ġieħ is-sewwa din l-Onorabbli Qorti għandha tagħti d-direzzjoni neċessarju in kwantu r-rikorrent naqsu b'mod mill-aktar goff milli japplikaw dak li trid ir-regola 3 tal-Liġi Sussidjarja 12.09 tal-Liġijiet ta' Malta. Tassew, rikors promotur għandu jkun konċiż u ċertament mhux jiġi sostitwit ma xi att li jixxebbaħ aktar ma' nota ta' sottomissjonijiet.

2. Preliminarjament u partikolarment in vista ta' l-ewwel talba tar-rikorrenti li tinkludi wkoll talba ta' żgumbrament irid jingħad li din tmur lil hinn mir-rimedji li din l-Onorabbli Qorti tista' tagħti u/jew takkorda. L-ordni ta' żgumbrament jista' jkun li teħtieġ konsiderazzjoni ta' fatturi oħra li ma humiex il-mertu tal-kwistjoni kostituzzjonali odjerna u għalhekk ma humiex fil-kompetenza ta' din il-Qorti.

3. Preliminarjament ukoll, jidher lir-rikorrent naqsu milli jipproċedu kontra l-intimati ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema artikolu iddaħħal fis-sistema legali nostrana permezz tal-Att XII tas-sena 2021, liema artikolu jieħu ħsieb kemm l-ammont ta' kera li għandha titħallas u kif ukoll proċedura għal żgumbrament. Dan jidher huwa proprju dak li qegħdin jitolbu ir-rikorrenti, fil-konfront tal-esponenti.

4. Preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom jiċċaraw liema artikolu jew artikoli tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż liema partijiet mill-Atti indikati, huma leżivi tad-drittijiet tagħhom, speċjalment wara l-emendi riċenti. Tassew, m'għandux ikun xogħol il-Qorti li tara liema aspetti ta' Kapitolu sħiħ huma leżivi f'moħħ ir-rikorrenti.

5. M'huwiex minnu li l-intimati jħallsu l-ammont indikat fil-premessa enumerata erbgħa tar-rikors iżda ammont akbar.

6. Għal dak li jikkonċerna l-artikolu 34 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, li huwa nkluż fl-ewwel talba tar-rikorrenti, l-esponent ftit jistgħu jifhmu kif din il-kawża titratta kwistjoni ta' detenzjoni arbitrarju. Ċertament dan l-artikolu ma jikkonfigura mkien.

7. Mingħajr preġudizzju u fil-mertu ma teżisti l-ebda leżjoni tal-Ewwel artikolu tal-ewwel protokoll kif jidher li huwa mitlub fl-ewwel talba u allura; konsegwentement ma hemm l-ebda rimedju jew ħlas li għandu jsir.

8. Safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw it-tħaddim tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrenti huma

wkoll irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għaldaqstant din il-liġi ma tkunx soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

9. Inoltre safejn ir-rikorrenti qiegħdin jattakkaw it-tħaddim tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dan ma jistax jiġi mistħarreġ u dan peress illi skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni l-ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew tħaddim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja.

10. Fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti ma ġarrbu l-ebda ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ġidhom taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid forzuż tal-proprjetà.

11. Ukoll, għal dak li jikkonċerna t-talba tar-rikorrenti fir-rigward t'allegata leżjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea Għad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem, irid jingħad li ma teżisti l-ebda vjolazzjoni f'dan is-sens u dan peress li ma kien hemm l-ebda diskriminazzjoni jew trattament divers motivat minn wieħed mill-istatus kontemplati fl-istess artikolu.

12. L-esponenti dejjem segwew il-kuntratt li bih ġiet imfassla r-relazzjoni ġuridika mar-rikorrenti u kif ukoll il-liġi domestika u għalhekk m'għandhom jiġi kkundannti bl-ebda mod, lanqas tal-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

13. Mingħajr preġudizzju, jekk *in pessima ipotesi* din l-Onorabbli Qorti ssib xi forma ta' vjolazzjoni, din il-Qorti hija munita bil-funzjoni sabiex tikkreja hi l-bilanċ rikjest bejn l-interessi relattivi tal-kontendenti.

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

1. Preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu ta' kull wieħed u waħda minnhom sabiex juru li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni. Dan qed jingħad speċjalment in vista tal-fatt illi xi wħud mir-rikorrenti huma n-neputijiet tal-miżżewġin Carmelo u Carmela Mallia. Ir-rikors stess jallega li l-fond in kwistjoni iddevjena biss lil ulied tal-konjuġi Mallia u mhux fl-istess waqt lin-neputijiet tagħhom

ukoll. B'hekk huwa ċar li għallinqas xi wħud mir-rikorrenti lanqas biss qatt kellhom u m'għandhomx illum jedd fil-fond in kwistjoni u/jew pussess ta' dak il-fond.

F'kull każ, kemm-il darba r-rikorrenti qed jistrieħu fuq prova, bħat-testmenti li r-rikors jirreferi għalihom, jeħtiġilhom illi jippreżentaw tali prova kemm lil din l-Onorabbli Qorti kif ukoll lill-intimati u mhux sempliċiment jelenkawha fil-premessi tar-rikors tagħhom. L-esponenti jirriżerva d-dritt li jqajjem eċċezzjonijiet dwar it-titolu tar-rikorrenti fi stadju ulterjuri peress li ma ġewx mgħoddija lilu kopji tad-dokumenti li r-rikorrenti jittentaw jistrieħu fuqhom biex jippruvaw it-titolu tagħhom.

2. Preliminarjament ukoll, għandhom jiġu ndikati l-artikoli speċifiċi tal-Atti leġislattivi li skont ir-rikorrenti qed jiksrulhom d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' msemmija.

3. Fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin.

4. Fl-ewwel talba tagħhom ir-rikorrenti jallegaw ksur tal-artikolu 34 tal-Kostituzzjoni. Ċertament dan l-artikolu m'għandu l-ebda relevanza għall-kawża preżenti jirrigwarda protezzjoni minn arrest jew detenzjoni arbitrajra. Għaldaqstant ir-rikorrenti għandhom jikkjarifikaw jekk hux qed iqajmu ilment imsejjes fuq l-artikolu 34.

5. L-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrent ma ġietx inkwadrata taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid ta' bilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Ir-rikorrent ma jressaq l-ebda premessa dwar l-allegat ksur ta' diskriminazzjoni u wisq anqas jorbot dan l-ilment tiegħu ma' xi wieħed mill-motivi imsemmija fl-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni u ċoe' razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tiegħu.

6. Bl-istess mod għall-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, ilment imsejjes fuq l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll irid jinkwadra ruħu fuq raġunijiet speċifiċi. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor. Ir-rikorrent ma jindikawx fuq liema kawżali jew *status* huma allegatament ġew iddiskriminati. Għalhekk ukoll dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tiegħu.

7. Apparti minn hekk, diġa' ġie deċiż f'kawżi oħra ta' din ix-xorta li ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament għal kull min bħar-rikorrenti għandu ġid li huwa soġġett għal kirja maħluqa qabel l-1995. Għalhekk ir-rikorrent ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaġġati meta mqabblin ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalhom.

Dejjem fuq din it-tematika, din l-Onorabbli Qorti diġa' tenniet diversi drabi 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. B'hekk jirriżulta li ma saret l-ebda diskriminazzjoni fuq bażi ta' *'like with like'*. Għalhekk ukoll l-ilment tar-rikorrenti kif inhu msejjes fuq l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u fuq l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni għandu jiġi miċħud.

8. Sa fejn ir-rikorrenti qiegħdin jattakkaw l-operat tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 (u ċoe' l-Kap 116 tal-Liġijiet ta' Malta) fuq is-saħħa tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponenti jeċċepixxi illi t-talbiet tar-rikorrenti huma irreċevibbli skont l-artikolu 47(9) tl-Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 u l-Kap. 116 daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 u għalhekk ma jistgħux ikunu soġġetti għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet *Lilian Martinelli v. Avukat Ġenerali*, deċiża fit-23 ta' Novembru 2020, osservat illi dan iżomm sħiħ anke in kwantu emendi tal-Kap. 69 permezz ta' liġijiet li daħlu wara l-1962 u dan peress li dawk il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art. 47(9).

9. Inoltre sa fejn ir-rikorrenti qiegħdin jattakkaw l-operat tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 (u ċoe' l-Kap 116 tal-Liġijiet ta' Malta) fuq is-saħħa tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni, dan ma jistax jiġi mistħarreġ u dan peress illi skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja.

10. Fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti ma ġarrbu l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex dan l-artikolu jitkellem biss dwar teħid forzuż tal-proprjeta'. Sabiex ikun hemm teħid forzuż, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta` u mhux sempliċiment li tiġi impedita mill tgawdi dik il-proprjeta'. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma

jammontax għal privazzjoni totali tal-proprjeta'. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-Istat ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li jibqgħu mpreġudikati d-drittijet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond.

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-*ismijiet Nazzareno Galea et v. Giuseppe Briffa* deċiża fit-30 ta' Novembru 2001, osservat illi: "*Una volta din il-Qorti waslet għall-konvinċiment illi l-kaz taħt eżami hu wieħed ta' privazzjoni tat-tgawdija u mhux ta' teħid tal-proprjeta' u konsegwentement ma jaqax fl-orbita' ta' l-Aritkolu 37, mhux il-kaz li tinvestiga oltre jekk il-kumpens mil-liġi stabbilit għal dik il- 'privazzjoni tat-tgawdija' kienx wieħed xieraq*".

Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud.

11. In kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet tar-rikorrent huma improponibbli għall-perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

12. Sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu l-Istat għandu kull jedd jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Anke skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli.

Riċentament il-Qorti ta' Strasburgu fis-sentenza ***Aquilina v. Malta***, deċiża fid-9 ta' Ġunju 2020 (applikazzjoni numru: 40246/18) ikkunsidrat illi:

"*The Court reiterates that 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 chargeable rent.*"

Sewwasew fil-każ odjern il-Kap. 69 u l-Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għaliex irregolarizzaw sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif dawn il-liġijiet jistgħu jitqiesu li jmorru kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel.

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

14. Inoltre, bis-saħħa tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, mill-1 ta' Jannar 2013 il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) b'dan illi kull allegazzjoni li r-rikorrenti qiegħdin isofru piż disproporzjonat hija infondata u insostenibbli.

15. Inoltre wkoll, ir-rikorrenti kellhom kull opportunita' skont l-artikolu 7 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta illi jitolbu żieda fil-kera in vista ta' xogħlijiet straordinarji li huma qed jallegaw li saru fil-fond in kwistjoni. Dan ukoll ikompli juri li r-rikorrenti ma jistgħux jallegaw piż disproporzjonat.

16. Barra minn hekk, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Aktar u aktar fil-kuntest ta' proprjeta' li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili.

17. Rigward il-kumpens mitlub, wieħed irid jieħu in konsiderazzjoni wkoll il-fatt li mir-rikors promotur ma jidhirx li r-rikorrenti qatt ikkontestat l-ammont ta' kera li kienet tirċievi, u barra minn hekk, ir-rikorrenti ħalliet ħafna snin jgħaddu sakemm infetħu dawn il-proċeduri. It-trapass ta' dan iż-żmien kollu jitfa' dubji serji kemm effettivament ir-rikorrenti ħassitha aggravata u kwindi kwalunkwe kumpens li jista' qatt jingħata lir-rikorrenti, għandu jiġi kkalkulat fid-dawl ta' dan il-fatt.

18. Minn dan kollu jsegwi li fiċ-ċirkostanzi odjerni ma hemm l-ebda vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli mhijiex mistħoqqha.

19. La m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi għalhekk li t-tieni, t-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu.

20. In kwantu t-tieni, it-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti anke jekk għall-argument, u għall-argument biss, din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur ta' xi dritt fundamentali fil-każ odjern, ir-rimedju li għandha tagħti din l-Onorabbli Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa.

Rat il-verbal tagħha tat-8 ta' Frar 2022 li permezz tiegħu r-rikorrenti rtiraw r-referenza tagħhom għall-Artiklu 34 fl-ewwel talba tagħhom.[1]

Rat il-verbal tagħha tas-6 ta' Ġunju 2022 li permezz tiegħu l-inkwilini Caruana irtiraw is-sitt eċċezzjoni tagħhom u l-Avukat tal-Istat irtira r-raba' eċċezzjoni tiegħu.[2]

Rat li b'verbal tagħha tal-10 ta' Mejju 2022 ħatret lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex tistabilixxi l-valur kummerċjali u dak lokatizju tal-fond *de quo* mis-sena 1987 u kull ħames snin sussegwenti sal-preżentata tar-rikors.[3]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtura ppreżentat fil-31 ta' Mejju 2022.[4]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat :

Fatti

Ir-rikorrenti wirtu l-fond Manche` Flats, Flat 2, Trejqet Sant'Injazju, Sliema mingħand Carmelo u Carmela konjuġi Mallia li jiġu l-ġenituri jew nanniet tar-rikorrenti li ġew nieqsa fit-30 ta' Lulju 1984 u 24 ta' Frar 2010 rispettivament. Carmela Mallia kellha l-użufrutt tal-immobbli matul ħajjitha.

---

[1] Fol. 26.
[2] Fol. 51.
[3] Fol. 28.
[4] Fol. 35.

Il-fond in kwistjoni ilu mikri lill-intimat Caruana sa mis-sena 1988 bil-kera ta' Lm160 fis-sena. Illum il-ġurnata l-kera mħallsa hija ta' €422.68 fis-sena. Mis-sena 2017 il-kirja bdiet tiġi ddepożitata fil-Qorti.

Titlu

Mix-xhieda u d-dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti, jirriżulta li tassew għandhom dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. L-intimati Caruana bl-ebda mod ma kkontestaw it-titlu tar-rikorrenti anzi kkonfermaw li l-kera dejjem tħallset lilhom. Barra minn hekk, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.[5]

It-tnax-il eċċezzjoni tal-intimati Caruana: huma biss inkwilini b'kirja valida; u m'għandhomx ibatu danni u spejjeż:

Huwa kkonsolidat fil-ġurisprudenza li l-inkwilin huwa leġittimarju passiv validu fi proċeduri bħal dawn iżda ma jbatix spejjeż.

Rimedju Ordinarju

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-erbatax u ħmistax-il eċċezzjoni tiegħu u l-intimati Caruana permezz tat-tielet eċċezzjoni tagħhom, jissottomettu li r-rikorrenti kellhom rimedju disponibbli u dan taħt il-liġi ordinarja (Art. 1531Ċ tal-Kap 16 u Art. xv 4A tal-Kap 69) li jiffakoltizzaw li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni. Tabilħaqq wara l-promulgazzjoni

[5] Robert Galea v Avukat Ġenerali - 07.02.2017 Prim'Awla Sede Kostituzzjonali

tal-Att XXIV.2021 hemm rimedju alternattiv li joħloq bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja iżda dan ma jistax jingħad għas-sitwazzjoni legali anteċedenti.

Ir-rata ta' kera ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera *de quo agitur* m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`.

Din l-eċċezzjoni għalhekk hija valida biss sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

Applikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni

Sewwa jeċċepixxu l-Avukat tal-Istat u l-intimati Caruana fit-tmien u d-disa' eċċezzjoni tagħhom 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-għemil 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)).

- Il-Kap 69, Kap 16 u Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta huma protetti 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.

Barra minn hekk, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Martinelli v Avukat Ġenerali**[6] 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."

L-għaxar eċċezzjoni tal-intimati Caruana u tal-Avukat tal-Istat; m'hemmx deprivazzjoni ta' proprjeta`; semmai ta' użu, u kwindi m'hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni

Din l-eċċezzjoni tisfa' waħda akkademika in vista ta' dak li l-Qorti għadha kif qalet fil-paragrafu ta' qabel dan.

Indħil permessibbli bħala miżura soċjali

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi in kwistjoni hi valida għaliex hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Filwaqt li dan huwa minnu, il-liġi tibqa' soġġetta għall-prinċipju tal-proporzjonalita`. Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

[6] Lilian Martinelli v Avukat Ġenerali 23.11.2020

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.
(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.
(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

M'hemmx dubju li l-liġi *de quo* tissodisfa l-ewwel żewġ elementi. Mhux l-istess iżda jista' jingħad dwar it-tielet element.

Bilanċ bejn tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti 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."

Għalhekk il-Protokoll jawtorizza ndħil fit-tgawdija tal-proprjeta` fl-interess pubbliku. Iżda safejn jista' jasal dan l-indħil? Fejn jitqiegħed is-sinjal l-aħmar? Il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku. Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv,[7] billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita` tal-indħil tal-Istat fil-liberta` tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas imprevedibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn

[7] James & Others, Amato Gauci v. Malta.

prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[8]

Kif inhu paċifikament stabbilit, il-proporzjon m'għandux ikun mal-valur tal-kirjiet fis-suq ħieles, imma mal-valur tagħhom tenut kont tal-interess soċjali. Ġaladarba l-obbligu tal-Istat huwa li jżomm bilanċ bejn l-interess privat ta' massimazzjoni tal-isfruttament tal-proprjeta` privata u l-ħtieġa tal-Istat li jipprovdi l-akkomodazzjoni soċjali, loġikament il-kumpens li tipprovdi Qorti f'Sede Kostituzzjonali m'għandux ikun allaċċjat mas-suq ħieles, imma jrid ikun ittemperat skont dan il-bilanċ.

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 mal-interess tagħhom.

Żgumbrament

Għal dak li jirrigwarda r-rimedju mitlub mir-rikorrent, il-Qorti tagħraf li saret talba speċifika biex hija tikkunsidra l-iżgumbrament tal-intimati mill-post.

Ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-

[8] Immobiliare Saffi v Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151; Attard & Zammit Cassar v Malta, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015.

applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti.[9] Din l-Qorti għalhekk mhux ser tipprovvdi fuq dan ir-rimedju mitlub u din il-parti tat-talba tar-rikorrenti għalhekk mhix ser tintlaqa'.

Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid li:

> "It-tgawdija tad-drittijiet jew libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."

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] Fi kwalunkwe każ il-fattispeċje tal-każ kif esposti mir-rikorrent 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` li l-ebda liġi ma tkun tista' tiġi mibdula. Ir-rikorrent ġie ttrattat l-istess bħal sidien oħrajn li krew qabel il-1995.

---

[9] Curmi v. Avukat Ġenerali, Kost 24/06/2016; **Josephine Azzopardi pro et noe v. L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017.

[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.

Inoltre fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci v.. Malta**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem illi hija ċċitata mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom iżda ċċitat partijiet oħra taghha, iddeskriviet 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'.

Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

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 ..."

Ir-rikorrenti ma ġabux 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 1531C tal-Kapitolu 16 u li l-proprjetajiet tagħhom inkrew qabel id-data hemm stabbilita, ilkoll jinsabu fl-istess qagħda legali li qiegħed fiha r-rikorrenti, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod. Imkien ma ġie ppruvat li r-rikorrenti qed jiġi ttrattat 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 lill-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, 1995. 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 tal-Kostituzzjoni.

Likwidazzjoni tal-kumpens

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €220,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sa 2021 tela' minn €900 għal €7,500.

Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropeja, **Cauchi v. Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[13] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil:

> Din il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza John Pace v. Avukat tal-Istat et tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju.[14]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropeja, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal ħamsa u sittin elf ewro (€65,000) li għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti skont l-ishma rispettivi tagħhom bl-eċċezzjoni tar-rikorrenti aħwa Anthony u Kenneth Mallia li huma intitolati għall-kumpens ta' wieħed minn għaxra sas-sena 2015 biss

---

[13] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA - JZM

[14] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – QK

u ċjoe’ meta ġie nieqes missierhom stante’ illi jeżisti użufrutt favur ommhom Mary Mallia, rikorrenti f’din il-kawża u l-istess sehem ta’ wieħed minn għaxra mis-sena 2016 sas-sena 2021 għandu jingħata lir-rikorrenti Mary Mallia. Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU		KERA MĦALLSA	
1988	1991	(€900 x 4)	**€3,600**	(€372.70[15] x 4) =	**€1,490.80**
1992	1996	(€1,800 x 5)	**€9,000**	(€372.70 x 5) =	**€1,863.50**
1997	2001	(€3,000 x 5)	**€15,000**	(€372.70 x 5) =	**€1,863.50**
2002	2006	(€4,000 x 5)	**€20,000**	(€372.70 x 5) =	**€1,863.50**
2007	2011	(€5,000 x 5)	**€25,000**	2007-2009 (€372.70 x 3) =	**€1,118.10**
				2010 - 2011 (€408 x 2) =	**€816**
2012	2016	(€6,000 x 5)	**€30,000**	(€408 x 5)=	**€2,040**
2017	2020	(€7,250 x 4)	**€29,000**	2017	**€408.48**
				2018 -2020 (€528.48 x 3)=	**€1,585.44**
2021			**€7,500**		**€542.68**
TOTAL			**€139,100**		**€13,592**

€139,100 - €13,592 = €125,508

€125,508- 35% = €81,580.20

€81,580.20- 20% = €65,264.16 – **€65,000**

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

[15] Lm160

sejra tillikwidahom fis-somma ta' €500 li għandha tinqasam bejn ir-rikorrenti skont l-ishma rispettivi tagħhom.

Decide:

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

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

(2) Tilqa' limitatament l-ewwel talba billi tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta u ta' l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati fil-fond Flat 2, Manche` Flats, Trejqet San Injazju, Sliema u ġew miksura d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) għall-perjodu bejn 1988 – 2021.

(3) Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 talli ma ġiex miżmum bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilini billi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni għall-perjodu bejn 1988 – 2021.

(4) Tilqa' t-tielet u r-raba' talba billi tillikwida kumpens fis-somma ta' ħamsa u sittin elf ewro (€65,000) bħala danni pekunarji u €500 bħala danni mhux pekunarji

li għandha tinqasam bejn ir-rikorrenti skont l-ishma rispettivi tagħhom tul il-perjodu preċitat, bl-eċċezzjoni tar-rikorrenti Anthony u Kenneth aħwa Mallia li huma intitolati għall-kumpens ta' wieħed minn għaxra sas-sena 2015 biss u l-istess sehem ta' wieħed minn għaxra mis-sena 2016 sas-sena 2021 għandu jingħata lir-rikorrenti Mary Mallia u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens, bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA