b'konsegwenza tal-intervent leġiżlattiv tal-Istat Malti, inħoloq żbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrent u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u li r-rikorrent spiċċa fl-inċertezza li ma jafx meta ser ikun jista' jieħu l-fond tiegħu lura, u li ċertament għal dawn il-leżjonijiet għandu jkun hemm kumpens – l-Istat għal diversi snin ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġiżlattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet bħar-rikorrent tiġi rranġata, u meta eventwalment iddaħħlu emendi leġiżlattivi, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni inġusta li jinsabu fiha sidien bħar-rikorrent

MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-7 ta' Mejju, 2021

Rikors Numru 38/2020 LM

Joseph Gatt (K.I. 395763M)

vs.

Avukat tal-Istat u Josephine Bonnici (K.I. 795959M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-17 ta' Frar, 2020 mir-rikorrent **Joseph Gatt (K.I. 395763M)** (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrent") fejn issottometta dan li ġej:

Illi l-esponent għandu bi proprjetà l-fond numru mija u wieħed (101), fi Triq Sir William Reid, Gżira, sottopost għal beni ta' terzi, soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' lira Maltija u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (LM1.25) ekwivalenti għal żewġ euro u wieħed u disgħin ċenteżmu (€2.91), altrimenti liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha

tiegħu, liema fond huwa kien xtara mingħand Mifsud Brothers Limited b'att tan-Nutar Dottor Patrick Critien tas-17 ta' Novembru, 1997.

Illi dan il-fond ilu żmien twil mikri lill-intimata Josephine Bonnici għal skop residenzjali, preżentement bil-kera ta' mitejn u tliet euro u tlettax-il ċenteżmu (€203.13) fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem fis-16 ta' Novembru.

Illi f'Novembru li għadda, l-esponent irrifjuta l-ħlas tal-kera fl-ammont imsemmi offrut lilu mill-intimata Bonnici.

Illi l-esponent ikkomunika diversi drabi mal-intimata Josephine Bonnici, u b'ittra tat-12 ta' Diċembru, 2019, huwa tennielha li kien qed jippretendi mingħandha awment fil-kera irriżorja li tħallas dwar dan il-fond, fid-dawl ukoll tal-fatt magħruf li fondi simili għall-fond okkupat minnha illum jinkrew 'il fuq minn elf euro (€1,000) fix-xahar, u li r-restrizzjonijiet li jgħabbu fuq l-esponent biex jibqa' jirriloka dan il-fond favur din l-intimata, għal żmien indefinit, bil-kera irriżorja li trid il-liġi, u bl-istess kundizzjonijiet, jiksru d-drittijiet fundamentali tiegħu.

Illi l-intimata Josephine Bonnici rrifjutat li tħallas kera awmentata, u minflok din għaddiet biex iddepożitat l-ammont offrut minnha fir-Reġistru tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta).

Illi l-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) jżomm lill-esponent milli jirrifjuta li jġedded il-kirja jew li jgħolli l-kera jew li jagħmlu kundizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri, anke meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera u għal waħda mir-raġunijiet elenkati b'mod tassattiv fl-art. 9 (a) tal-istess Ordinanza.

Illi dawn ir-restrizzjonijiet ma jgħabbux fondi simili li nkrew għall-istess skop wara l-1 ta' Ġunju, 1995 (artikolu 46 tal-Kap. 69).

Illi effettivament l-ebda waħda miċ-ċirkostanzi kkontemplati fl-art. 9(a) tal-Kap. 69 ma hi applikabbli f'dan il-każ; u għalhekk l-esponent ma jistax jirriprendi l-pussess tal-fond imsemmi fil-Gżira proprjetà tiegħu.

Illi fid-dawl tar-rifjut tal-intimata Bonnici li taċċetta li tħallas awment fil-kera, l-esponent huwa miżmum ukoll milli jinforza l-jedd tiegħu li jgħolli l-kera għal waħda xierqa fiċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, u tal-lum, minħabba dak provdut fl-art. 4 u 5 tal-istess Ordinanza (Kap. 69).

Illi dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza u/jew l-operazzjoni tagħhom jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponent għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tiegħu, għal smigħ xieraq, għal rimedju effettiv u għall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 6, 13 u 14 u bl-

artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u dawk l-oħra li jirriżultaw fil-kors tas-smigħ ta' din il-kawża, l-esponent jitlob bir-rispett lil din il-Qorti jogħġobha, prevja kull ordni jew provvediment ieħor opportun:

(i) Tiddikjara u tiddeċiedi li l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69) u senjatament l-artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-istess Ordinanza u/jew l-applikazzjoni tagħhom għall-kirja msemmija tal-fond 101, Triq Sir William Reid, Gżira, jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu kif fuq ingħad u senjatament dawk protetti bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 6, 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

(ii) Konsegwentement u għar-raġunijiet premessi, tiddikjara l-imsemmija artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) nulli u mingħajr effett legali, u/jew tiddikjara illi l-istess artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) mhumiex applikabbli għal din il-kirja;

(iii) Tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha meħtieġa biex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponent, inkluż billi (i) tiddikjara li l-esponent mhux obbligat iġedded il-kirja ta' dan il-fond, fil-Gżira, favur l-intimati; u (ii) tikkundanna lill-istess intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponent, u għall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponent.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li jibqgħu inġunti minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem "l-intimat Avukat tal-Istat") li ġiet ippreżentata fil-25 ta' Frar, 2020, li biha eċċepixxa:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikoli 3, 4, 5 u 9, qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu u dan billi qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà senjatament il-fond numru mija u wieħed (101), fi Triq Sir William Reid, Gżira, Malta mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat. Ir-rikorrent qiegħed jitlob illi din l-

Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti mill-artikolu 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-artikolu 6, 13, 14 u l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll qiegħed jitlob kumpens għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija allegatament sofferti minnu.

1. *Illi r-rikorrent irid iġib prova li huwa tassew suġġett għal kirja li hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu, l-allegazzjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda;*

3. *Illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perijodi qabel ma hu sar sid tal-proprjetà in kwistjoni u jekk jirriżulta illi r-rikorrent akkwista l-proprjetà in kwistjoni meta l-kirja kienet diġà fis-seħħ, l-esponent jeċċepixxi illi r-rikorrent kien ben konxju tal-protezzjoni li jagħtu l-provvedimenti tal-Kap. 69 lill-inkwilina u għalhekk ma kien hemm l-ebda intervent leġislattiv li ma kienx edott minnu u r-rikorrent minn jeddu assoġġetta ruħhu għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Illi safejn ir-rikorrent qiegħed jattakka t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, it-talbiet tar-rikorrent huma wkoll irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 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;*

5. *Illi inoltre safejn ir-rikorrent qiegħed jattakka t-tħaddim tal-Kap. 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 ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

6. *Illi fi kwalunkwe każ ir-rikorrent ma ġarrab l-ebda ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija ta' ġidu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ir-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha tiegħu fuq il-ġid in kwistjoni;*

7. *Safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dak l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex jirregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni; (iii) u jżomm 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 il-Kap. 69 għandu jitqies li jmur kontra l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

8. *Illi dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu u tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jeċċepixxi illi dawn l-artikoli huma inapplikabbli għall-fattispeċi tal-każ odjern. L-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq huwa mixħut esklussivament fuq il-*procedural fairness *ta' kawża. L-aċċess għall-Qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tixtieq il-parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrent mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;*

9. *Illi fir-rigward tal-allegat nuqqas ta' rimedju effettiv, l-esponent isostni illi bl-intavolar ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali r-rikorrent stess qed jirrikonoxxi li s-sistema Maltija tipprovdi għal rimedju domestiku li huwa effettiv. Li kieku ma kienx hekk ir-rikorrent ma kienx ser joqgħod jiftaħ dawn il-proċeduri;*

10. *Illi għal dak li jirrigwarda l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan ukoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġiba diskriminatorja allegata mir-rikorrent ma ġietx impoġġija taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni;*

11. *Illi fir-rigward tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti illi dak li qed jilmenta minnu r-rikorrent ma jiffigura imkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit minn dan l-artikolu;*

12. *Illi miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni kif ukoll għal dik tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa manifest li l-liġijiet li qed*

jiġu attakkati mir-rikorrent, japplikaw indiskriminatament għal kull kirja. Għalhekk ir-rikorrent ma jistax jargumenta li ġie żvantaġġat meta mqabbel ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalu;

13. *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-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrent.*

14. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu.

3. Rat ir-Risposta tal-intimata **Josephine Bonnici** (minn issa 'l quddiem "l-intimata Bonnici") li ġiet ippreżentata fl-4 ta' Mejju, 2020, fejn eċċepiet:

1. *Illi huwa minnu li l-intimata Josephine Bonnici tiddetjeni l-fond de quo bil-kera kif allegat fir-rikors promotorju;*
2. *Illi t-talbiet tar-rikors promutur, in kwantu huma diretti kontra l-eċċipjenti, għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti billi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi hija qiegħda tgawdi l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera u t-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħu qatt jiġu akkolti fil-konfront tal-eċċipjenti;*
3. *Stante li din hija materja ta' indole kostituzzjonali, l-eċċipjenti tagħmel tagħha kwalunkwe eċċezzjoni li talvolta tista' tingħata mill-konvenut l-ieħor nomine;*
4. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli stante illi l-kirja de quo hija mħarsa bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li hija Liġi protetta bl-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, stante illi kienet ġia eżistenti qabel it-3 ta' Marzu, 1962;*
5. *Illi konsegwentement, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi invokat fil-każ tal-kirja de quo stante li l-kirja hija waħda protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
6. *Illi inoltre, in kwantu għall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbażata fuq allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), jiġi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-artikolu stante illi l-liġijiet li jirregolaw il-*

kirja de quo ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprjetà, iżda se mai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-użu tal-proprjetà;

7. *Illi l-esponenti qiegħda tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili inħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni;*
8. *Illi fir-rigward tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, f'dawn iċ-ċirkostanzi fejn l-Istat igawdi marġini wiesgħa ta' apprezzament fl-interess ġenerali ma jistax isir paragun mal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent. Kif huwa risaput, l-Istat għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali u sabiex il-Gvern iwettaq il-politika soċjali u ekonomika tiegħu fil-qasam tal-akkomodazzjoni. L-ilment tar-rikorrenti li huma qegħdin iġorru piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievu ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, ma jistax jiġi msewwi bi tneħħija tal-Liġi jew bl-iżgumbrament tal-esponenti. Il-ħtieġa u leġittimità tal-Kapitolu 69 ma jistgħux jiġu newtralizzati u reżi inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-esponenti;*
9. *Illi konsegwentement, l-esponenti ma għandhomx jiġu żgumbrati mill-fond de quo u lanqas ma għandhom jiġu preġudikati finanzjarjament billi huma ma kisru ebda Liġi iżda sempliċiment avallaw ruħhom minn Liġi li għadha fis-seħħ. Inoltre l-esponenti m'għandhiex mezzi suffiċjenti sabiex issib akkomodazzjoni alternattiva xierqa u ilha tgħix f'dan il-fond sa minn meta bdiet il-kirja favur il-ġenituri tagħha;*
10. *Illi meta r-rikorrent akkwista l-proprjetà in kwistjoni l-kirja favur l-esponenti ġià kienet fis-seħħ u għalhekk ir-rikorrent kien ben konxju tal-protezzjoni mogħtija taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta lill-inkwilina u għaldaqstant ma kien hemm ml-ebda intervent leġislattiv li ma kienx edott minnu.*
11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semgħet ix-xhieda.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-20 ta' Novembru, 2020, fejn il-partijiet ingħataw l-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

Provi u riżultanzi

4. Permezz ta' nota tas-17 ta' Ġunju, 2020[1], ir-rikorrent ippreżenta l-*affidavit* tiegħu, kopja tal-kuntratt tal-akkwist tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, kopja tar-riċerki pubbliċi li saru f'ismu, kif ukoll kopja ta' ittra legali bid-data tat-12 ta' Diċembru, 2019 li huwa bagħat lill-intimata. Fl-*affidavit* tiegħu[2], ir-rikorrent spjega li huwa kien xtara l-fond bin-numru 101, Reid Street, il-Gżira (minn issa 'l quddiem "il-fond") mingħand Mifsud Brothers Limited, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Patrick Critien tas-17 ta' Novembru, 1997. Spjega li l-fond huwa terran, bil-kumditajiet kollha biex tgħix fih persuna waħedha jew koppja, jew inkella biex jintuża bħala uffiċċju. Qal li meta huwa xtara dan il-fond, dan kien mikri b'kera baxx ħafna lil William Bonnici, missier l-intimata. Ir-rikorrent qal li sa fejn jaf hu, l-intimata Bonnici dejjem għexet u trabbiet f'dan il-fond. Qal ukoll li meta huwa akkwista l-fond, William Bonnici kien iħallas kera ta' LM16 fis-sena, u huwa baqa' jirċievi dan l-ammont sakemm bil-liġi tal-2009 il-kera għoliet għal €185 fis-sena, u baqgħet togħla kull tliet snin kif tipprovdi l-liġi. Qal li l-pariri li ngħata kienu dejjem fis-sens li din hija kirja protetta u li ma jista' jagħmel xejn biex iġiegħel lill-inkwilina tħallas kera li tkun aktar raġonevoli għaż-żminijiet tal-lum. Qal li huwa qatt ma xtaq li jkollu xi jgħid mal-intimata, u

[1] *A fol.* 26 tal-proċess.
[2] *A fol.* 27 tal-proċess.

wara li miet missierha baqa' jaċċetta l-kera mingħandha. Qal iżda li jħoss li mhux ġust li huwa jibqa' jġorr waħdu l-piż biex l-inkwilina jkollha post komdu fejn tgħix, prattikament mingħajr ħlas. Qal li huwa pprova jkellimha bil-kelma t-tajba, u pprova jasal f'arranġament magħha sabiex din tibda tħallas €300 kera fix-xahar, b'kuntratt ta' kera. Qal li huwa għażel li joffri dan lill-intimata, minkejja li jaf li fond bħal dan jinkera tal-anqas €1,000 fix-xahar u anki aktar. Qal li minkejja li pprova jasal f'dan l-arranġament bil-kelma t-tajba, l-intimata baqgħet tgħid li hija protetta taħt il-liġijiet tal-kera l-antiki u għalhekk irrifjutat li tasal fi ftehim. Ir-rikorrent spjega li kien għalhekk li huwa fetaħ dawn il-proċeduri.

5. Mill-kopja tal-kuntratt esebit tas-17 ta' Novembru, 1997 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien [3], jirriżulta li r-rikorrent xtara l-fond bil-prezz ta' elf Lira Maltin (LM1,000). Ippreżenta wkoll kopja tar-riċerki li saru f'ismu.[4] Ir-rikorrent ippreżenta wkoll kopja ta' ittra li huwa bagħat lill-intimata Josephine Bonnici fit-12 ta' Diċembru, 2019[5], li permezz tagħha infurmaha li huwa kien dispost jaċċetta kera ta' €300 fix-xahar, li tiżdied kull sena.

6. Ir-rikorrent ippreżenta wkoll kopja ta' rapport imħejji mill-perit *ex parte* **Michael Falzon,**[6]*,* li stabbilixxa l-valur tal-kera u l-valur tal-fond fis-suq fl-1 ta' April, 2020. Il-Perit Falzon spjega li l-fond jinsab f'żona fil-Gżira fejn huwa permess żvilupp sa għoli ta' erba' sulari, għalkemm qal li din il-proprjetà partikolari ma tistax tiġi żviluppata għaliex qiegħda fil-*ground floor.* Qal li l-fond ma nżammx fi stat tajjeb tul is-snin u għandu bżonn manutenzjoni. Il-Perit

---

[3] *A fol.* 28 tal-proċess.
[4] *A fol.* 30 *et seq* tal-proċess.
[5] *A fol.* 65 tal-proċess.
[6] *A fol.* 69 tal-proċess.

Falzon qal li fl-1 ta' April, 2020 il-fond kellu valur ta' €125,000, u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq dak iż-żmien kien ta' ħamest elef Euro (€5,000) fis-sena.

7. Fl-*affidavit* tagħha l-intimata **Josephine Bonnici**[7] spjegat li hija għandha sittin sena, u ilha toqgħod fil-fond ħajjitha kollha. Qalet li fil-passat il-fond kien jifforma parti minn blokka appartamenti magħrufa bħala "Tarcisio Flats", iżda dak iż-żmien is-sid tal-binja kien għalaq l-aċċess tal-familja tagħha għall-kumplament tal-blokka, u tahom aċċess direttament għal fuq it-triq. Qalet li oriġinarjament fil-fond kienu jgħixu l-ġenituri tagħha u ħuha, u hija baqgħet tgħix fil-fond wara l-mewt tal-ġenituri tagħha. Qalet li r-rikorrent kien xtara il-fond waqt li missierha kien għadu ħaj. L-intimata qalet li hija tgħix bl-għajnuna soċjali.

8. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Marie Louise Caruana Galea** ġiet inkarigata mill-Qorti biex tistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond minn Novembru tal-1997 sad-data tal-preżentata ta' din il-kawża, kif ukoll sabiex tistabbilixxi l-valur tiegħu fis-suq tal-proprjetà. Fir-rapport tagħha[8] l-Perit Caruna Galea spjegat li għalkemm dan il-fond għandu *finishes* qodma u mhux skont l-i*standards* tal-lum, dawn għadhom jaqdu l-funzjoni tagħhom, imma żiedet tgħid li l-*conduits* tal-*wires* tal-elettriku mhumiex midfunin fil-ħxuna tal-ħajt, iżda huma esposti fuq is-superfiċi. Il-perit tekniku ġudizzjarju qalet li minkejja li dan il-fond huwa żgħir u pjuttost antik, dan qiegħed f'żona mfittxija ħafna għaliex huwa viċin ix-Xatt tal-Gżira kif ukoll huwa viċin l-Università ta' Malta. Qalet li kieku l-fond jinkera fl-istat li hu u mingħajr ebda miljoramenti, dan jista' jinkera b'kera ta' €500 fix-xahar jew €6,000 fis-sena. Spjegat kif fl-1997 il-fond seta' jinkera bir-rata ta' €3,709 fis-sena, fl-2002 seta' jinkera bir-rata ta' €4,117 fis-sena, fl-2007

[7] *A fol.* 78 tal-proċess.
[8] *A fol.* 83 tal-proċess.

seta' jinkera bir-rata ta' €4,601 fis-sena, fl-2012 seta' jinkera bir-rata ta' €5,083 fis-sena, fl-2017 seta' jinkera bir-rata ta' €5,496 fis-sena u fl-2020 seta' jinkera bir-rata ta' €6,000 fis-sena. Qalet li kieku l-fond kellu jinbiegħ fis-suq miftuħ tal-proprjetà, dan huwa mistenni li jġib il-prezz ta' mija u ħamsin elf Euro (€150,000). Qalet li hija ħadmet il-kapitalizzazzjoni bir-rata ta' 4% għaliex il-fond jinsab f'żona mfittxija ħafna għall-kiri.

9. Għad-domandi li sarulha in kontroeżami, il-Perit Caruana Galea wieġbet li minn dak li setgħet tikkonstata, dan il-fond inbena fis-snin ħamsin, u minkejja li l-*conduits* tal-wires tad-dawl huma mikxufin, dawn mhuma tal-ebda periklu għal min jgħix fil-fond. Qalet ukoll li hija setgħet tara li f'dan il-fond ma saru l-ebda miljoramenti tul is-snin. Qalet li fil-konsiderazzjonijiet tagħha hija qieset dak kollu li seta' jaffettwa l-valur tal-fond fiż-żmien rilevanti, inkluż l-effetti tal-pandemija fuq is-suq tal-kera.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

10. Ir-rikorrent istitwixxa dawn il-proċeduri għaliex meta xtara l-fond fis-17 ta' Novembru, 1997, dan kien mikri lill-intimata b'kirja protetta għal skopijiet residenzjali. Ir-rikorrent qal li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 jimponu fuqu ċerti restrizzjonijiet bi ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu, ewlieni fosthom il-fatt li huwa ma jistax jawmenta l-kera skont il-kirjiet tas-suq, u ma jistax jirrifjuta li jibqa' jġedded il-kera lill-intimata u lanqas ma jista' jimponi kundizzjonijiet tal-kera ġodda fuqha. Ir-rikorrent spjega li l-fond jinsab mikri lill-intimata b'kera ta' €203.13 fis-sena, liema ammont ta' kera jiżdied kull tliet snin, u minkejja li huwa informa lill-intimata li kien qiegħed jippretendi awment fil-kera li titħallas minnha, u sabiex tibda tħallas kera li tqarreb aktar lejn il-kera fis-suq, l-intimata

Bonnici irrifjutat. Qal li r-restrizzjonijiet imposti fuqu ma japplikawx għal fondi li nkrew wara l-1 ta' Ġunju, 1995. Qal li għar-raġunijiet imsemmija hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tiegħu, għal smigħ xieraq u għal rimedju effettiv, u għall-protezzjoni minn diskriminazzjoni, kif protetti bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni") u bl-artikoli 6, 13 u 14 u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem ("il-Konvenzjoni Ewropea"). Ir-rikorrent qiegħed jitlob li din il-Qorti tiddikjara li l-artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Kap. 69 u/jew l-applikazzjoni tagħhom għall-krija tal-fond, jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 6, 13 u 14 u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrent talab ukoll li jiġi dikjarat li l-artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Kap. 69 huma nulli u mingħajr effett legali, u li dawn l-artikoli tal-liġi mhumiex applikabbli għall-kirja mertu ta' din il-kawża. Talab ukoll lill-Qorti tiddikjara li m'hemmx obbligu ta' tiġdid tal-kirja tal-fond, u talab ukoll li l-Qorti takkordalu dawk ir-rimedji li hija tqis xierqa, fosthom il-ħlas ta' kumpens xieraq għal-leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tiegħu.

11. L-intimat Avukat tal-Istat wieġeb li t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u qal li in linea preliminari r-rikorrent għandu jġib prova li l-fond inkwistjoni huwa suġġett għall-kirja inkwistjoni. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar iż-żmien meta l-fond kien mikri lill-intimata qabel ma huwa xtara l-fond, u meta r-rikorrent xtara l-fond, huwa kien edott mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li t-talbiet tar-rikorrent huma irriċevibbli skont l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, u dan għaliex il-Kap. 69 kien fis-seħħ qabel Marzu tal-1962 u għalhekk din il-liġi mhix suġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-

Kostituzzjoni. Qal ukoll li f'dan il-każ m'hemm l-ebda ksur tal-artikolu 37 għaliex dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzuż tal-proprjetà, meta persuna tiġi żvestita minn kull jedd fuq il-proprjetà tagħha, filwaqt li f'dan il-każ ir-rikorrent ma tilifx il-jeddijiet kollha li kien igawdi fuq il-fond. Qal li l-Istat għandu l-obbligu li jgħaddi liġijiet xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali. Qal li f'dan il-każ, id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kienu meħtieġa fl-interess ġenerali. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li f'dan il-każ ma jistax jintqal li hawn ksur tal-artikoli 39 tal-Kostituzzjoni, u tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex dawn jittrattaw kwistjonijiet relatati mal-*procedural fairness* ta' kawża, u mhux ma' sitwazzjonijiet bħal dik odjerna. Qal ukoll li f'dan il-każ ma jistax jingħad li teżisti diskriminazzjoni kif mifhuma fl-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. L-Avukat tal-Istat qal illi f'każ li din il-Qorti ssib li hemm leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u m'hemmx lok għall-ebda rimedju ieħor f'dawn iċ-ċirkostanzi.

12. L-intimata Josephine Bonnici eċċepiet li hija għandha titolu validu ta' kera fuq il-fond, u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli f'dan il-każ għaliex il-kirja hija mħarsa bil-Kap. 69, li hija liġi protetta bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, stante li din il-liġi kienet fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962. L-intimata Bonnici qalet li hija għandha titolu validu ta' kera, u l-awment tal-kera jista' jsir biss skont il-mekkaniżmu pprovdut fl-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili. Qalet li għalhekk hija m'għandhiex tiġi żgumbrata mill-fond jew preġudikata finanzjarjament, u hija m'għandhiex mezzi suffiċjenti biex issib akkomodazzjoni alternattiva xierqa. L-intimata Bonnici qalet li r-rikorrent kien jaf li dan il-fond huwa suġġett għal kirja protetta meta xtrah.

13. Il-Qorti sejra tibda tikkunsidra l-eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata Bonnici dwar il-proponibbilità *o meno* tal-azzjoni odjerna taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan għaliex il-Kap. 69 daħal fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, tal-1962.

14. L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta (minn issa "l-Kostituzzjoni") jaqra kif ġej:

> "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-sub-artikolu) u li ma:-
>
> (a) Iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
> (b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà 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-proprjetà; jew
> (d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa imsemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

15. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Avukat Ġenerali et**, mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fis-27 ta' Frar, 2020, fejn inkiteb illi:

> "Riferibbilment għall-każ tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta' Marzu, 1962. Saru emendi għal dawk il-liġijiet. Il-Qorti m'għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravviżati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni ... Din il-Qorti tqis illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kienu *saved* bl-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni."

16. Il-Qorti tqis li l-liġi impunjata mir-rikorrent, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, daħlet fis-seħħ ferm qabel l-1962, u r-rikorrent ma ressaq l-ebda prova li xi

dispożizzjoni ta' dik il-liġi taqa' taħt xi waħda mill-eċċezzjonijiet ikkontemplati fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Huwa għalhekk li din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimata Josephine Bonnici, għandha tiġi milqugħa.

17. Eċċezzjoni oħra mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat f'dawn il-proċeduri hija li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi invokat f'sitwazzjoni bħal dik odjerna għaliex dan l-artikolu japplika biss sabiex jipproteġi individwi kontra t-teħid forzuż tal-proprjetà, mentri f'dan il-każ m'hemmx deprivazzjoni totali tal-proprjetà tar-rikorrent, iżda biss kontroll tal-jeddijiet tiegħu. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Istat għandu jkollu l-poter jilleġiżla b'mod li jikkontrolla l-użu ta' proprjetà privata sabiex jirregolarizza sitwazzjonijiet soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, xi ħaġa din li hija sanċita wkoll bid-dispost tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (minn issa "l-Konvenzjoni Ewropea").

18. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

> "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess 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-proprjetà 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 fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

19. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[9]:

"Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipproiva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

20. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid illi:

"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."

21. F'deċiżjoni mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited vs Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[10], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, intqal:

"Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku "*to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case,* "Article 1 is in substance

[9] 24.06.2016.
[10] 07.04.2005.

guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State" *(Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).*

...

Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma "*possessions*" fit-text Malti "possedimenti" għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."

22. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[11], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ("il-Qorti Ewropea") għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci).

In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by the individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151).

23. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[12], il-Qorti kompliet billi għamlet dawn l-osservazzjonijiet:

"... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament

[11] 30.07.2015
[12] *Supra.*

mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.

Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...

Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

24. Fid-deċiżjoni **Patricia Curmi et *vs.* Miriam Pace et**[13], il-Qorti kompliet tagħmel dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Din il-Qorti hija tal-fehma illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi meta nkera l-post, anke jekk kien diġà fis-seħħ il-Kap. 69, b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tinftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kien realtà fil-pajjiż li jibqa' jippersisti anke sa żminijiet riċenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

Fid-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta' **Zammit and Attard Cassar *vs* Malta**, kien rimarkat illi:-

[13] *Supra.*

> "...*at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation of property prices in the decades to come ...*"*(para. 50).*

...

Bl-emendi l-aktar riċenti ġara li filwaqt li l-inkwilini ngħataw protezzjoni ma ġarax l-istess lis-sidien li kellhom joqogħdu għal dak li kienet tipprovdi l-liġi għaliex il-leġislatur naqas milli joffrilhom rimedju adegwat skont il-liġi ordinarja sabiex joġġezzjonaw b'mod effettiv għar-restrizzjonijiet fuq il-kundizzjonijiet lokatizji. L-unika triq li kellhom kienet li jfittxu kenn quddiem il-qrati ta' indole kostituzzjonali jew konvenzjonali (ara s-sentenza li tat din il-Qorti diversament preseduta fil-11 ta' Mejju 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et *vs* l-Onorevoli Prim Ministru et**).

Tajjeb jingħad li a tenur tal-Art. 14 tal-Kap. 69, is-sid illi "jgħolli l-kera jew ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kiri", għandu jsegwi l-proċedura stabbilita fl-Ordinanza, u jindika l-kundizzjonijiet il-ġodda qabel l-iskadenza tal-kirja. L-inkwilin għandu l-jedd illi jagħmel l-oġġezzjonijiet tiegħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera."

Il-Qorti kompliet tispjega r-raġunijiet għaliex is-sidien sfaw imqegħdin f'sitwazzjoni ta' żvantaġġ meta mqabbla ma' dik tal-inkwilini, billi qalet illi:

"Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond *de quo* kienet imġedda *ope legis* b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett *a suo malgrado* li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx tipprovdi għal kundizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.

Jirriżulta li l-leġislazzjoni attwali tolqot lir-rikorrenti bi proporzjon evidenti u sfavorevoli għalihom. Mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat li jikkontrolla b'leġislazzjoni l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u ta' dak privat. Il-kwistjoni għandha tibqa' inkwadrata madwar il-fatt li bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti qed ikun hemm ksur tal-art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. Fil-każ tar-rikorrenti huwa ppruvat sproporzjon qawwi kontra tagħhom fir-ritorn li jista' jkollhom li kieku t-tgawdija tal-proprjetà kellha titħalla tilħaq il-milja tagħha.

Huwa evidenti li matul iż-żmien anke l-leġislatur irrealizza li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1931 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali fil-pajjiż. Il-Qorti tosserva illi waqt illi bl-Att XXXI tal-1995 il-leġislatur intervjena favur il-liberalizzazzjoni tal-kera, għażel illi jillimita dan għal dawk

il-kirjiet li bdew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, bil-konsegwenza illi kollox baqa' kif kien għal dawk il-kirjiet (bħal din tal-lum) li kienu saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu introdotti għall-Kap. 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa' jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art. 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa' kostrett joqgħod għal quantum ta' żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu leżjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art. 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' **Anthony Aquilina *vs* Malta,** l-ECHR irrimarkat illi: *"the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position."*

Fil-każ ta' **Zammit and Attard Cassar *vs* Malta**, l-ECHR irrimarkat:

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government ... While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

Fil-każ ta' **Ian Peter Ellis *vs* Avukat Ġenerali et**, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi:

"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilità li dawn jirriprendu pussess tal-fond tagħhom."

Fil-każ tal-lum jirriżulta ppruvat li l-kera perċepita mir-rikorrenti, a bażi tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat li l-isproporzjon li ma jridx l-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid."

25. In vista ta' dawn l-insenjamenti u ta' diversi oħrajn simili għalihom, il-Qorti tqis li l-intervent leġiżlattiv li wassal biex ir-rikorrent jibqa' taħt kontrolli leġiżlattivi kemm fir-rigward tal-introjtu li r-rikorrent bħala sid jirċievi mill-kirja tal-fond, kif ukoll fir-riwgard tar-ripreża tal-istess fond, jammontaw għal leżjoni

tad-dritt fundamentali tar-rikorrent għall-protezzjoni tal-proprjetà privata tiegħu. Barra minn hekk il-Qorti qieset li r-rikorrent bħala s-sid tal-fond huwa mistenni li għal numru ta' snin jibqa' jġorr waħdu l-piż ta' miżuri soċjali bil-proprjetà tiegħu mingħajr ma jiġi megħjun mill-Istat biex jagħmel dan. L-Istat minkejja li ħa ħsieb jilleġiżla dwar il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħalma huwa l-Kap. 69, sabiex jiġi assigurat li persuni fis-sitwazzjoni tal-intimata jkollhom post affordabbli fejn jgħixu, madanakollu naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien biex ikollhom dħul xieraq mill-proprjetà tagħhom, b'mod li nħoloq żbilanċ u piż eċċessiv u sproporzjonat bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq.

26. Il-Qorti Ewropea ppronunzjat ruħha wkoll dwar dan f'deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci *vs* Malta (47045/06)**, fejn qalet illi:

> "*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 accomodation to Mr and Mrs P. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right to property.*"

27. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrent, u l-ammont ta' kera li r-rikorrent kien idaħħal li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Kif saħqet din il-Qorti drabi oħra, lanqas l-emendi introdotti permezz tal-

artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 ma jagħtu rimedju adegwat lir-rikorrent, u dan għaliex il-leġiżlatur xorta waħda ħoloq sistema fejn l-awment fil-kera huwa *capped* skont ir-rata tal-inflazzjoni, u s-sid tal-proprjetà m'għandux il-libertà li jitlob kera kemm jixtieq. Din il-Qorti tirrileva li kif jirriżulta mill-provi, assolutament m'hemm l-ebda paragun bejn il-kera li wieħed jista' jirċievi fis-suq miftuħ tal-proprjetà u l-kera li r-rikorrent qiegħed jirċievi attwalment.

28. Ir-rikorrent jgħid li bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 għall-fattispeċji ta' dan il-każ, hemm ukoll ksur tal-artikoli 39 u 45 tal-Kostituzzjoni kif ukoll tal-artikoli 6, 13 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u jgħid dan mingħajr ma jamplifika bl-ebda mod kif, fil-fehma tiegħu, qiegħed jiġi leż il-jedd tiegħu għal smigħ xieraq minn qorti indipendenti u imparzjali, jew inkella b'liema mod huwa qiegħed jiġi diskriminat. L-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi biex tiġi żgurata l-protezzjoni tal-liġi f'każ ta' persuna akkużata b'reat kriminali u x'salvagwardji għandhom japplikaw sabiex din tingħata smigħ xieraq fi żmien raġonevoli. L-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea jitkellem dwar l-istess jedd, u għalhekk din il-Qorti tqis li l-imsemmija artikoli li jagħmel riferiment għalihom ir-rikorrent ma jsibu ebda applikabilità fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern.

29. L-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jitkellem dwar protezzjoni minn diskriminazzjoni minħabba fir-razza, il-post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru, li minħabba fihom persuni ta' deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn. L-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jitkellem dwar protezzjoni minn diskriminazzjoni prattikament għall-istess raġunijiet. Il-Qorti tqis li ladarba s-sidien ta' fondi li

kienu suġġetti għal kirjiet li bdew qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, huma kollha milquta mill-istess restrizzjonijiet leġiżlattivi, u ladarba ma tirriżultax id-diskriminazzjoni kontemplata fl-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u fl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, f'dan il-każ lanqas l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-liġi ma jirriżultaw li ġew miksura.

30. Il-Qorti tqis illi fil-każ odjern jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrent, jiġifieri €203.13 fis-sena rivedibbli kull tliet snin, u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, fejn kif ġie rilevat mill-perit tekniku ġudizzjarju, il-valur lokatizju tal-fond bejn l-1997 u l-2020 dejjem kien jeċċedi t-€3,000 fis-sena, filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fl-2020 kien ta' €6,000 fis-sena. Dan ifisser li tul is-snin ir-rikorrent tilef madwar €110,000[14], u għalhekk ċertament li għandu jkun hemm rimedju għal dan it-telf finanzjarju soffert minnu. F'deċiżjoni fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[15], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> "Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali 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: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ...."

[14] €110,038: €3,709 x 5, €4,117 x 5, €4,601 x 5, €5,083 x 5, €5,496 x 3 u €6,000.
[15] 29.04.2016.

31. F'deċiżjoni oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs* Avukat Ġenerali et**[16], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

> "... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili *ai termini* tal-Artikolu 1031 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

32. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], il-Qorti Kostituzzjonali saħqet illi,

> "... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

33. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali li ġarrab minn dakinhar li huwa xtara l-fond sad-data tal-preżentata tal-proċeduri odjerni, minħabba d-differenza sostanzjali bejn il-kera mħallsa mill-intimata Bonnici f'dan il-perijodu u l-ammont ta' kera li r-rikorrent seta' jdaħħal li kieku kera l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Ikkunsidrat ukoll li b'konsegwenza tal-intervent leġiżlattiv tal-Istat Malti, inħoloq żbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrent u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u li r-rikorrent spiċċa fl-inċertezza li ma jafx meta ser ikun jista' jieħu l-fond tiegħu lura, u li ċertament għal dawn il-leżjonijiet għandu jkun hemm kumpens.

[16] 27.06.2019.
[17] 30.09.2016.

34. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Minkejja dan, hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kien jirċievi r-rikorrent kien ikun ta' madwar €110,000, meta fir-realtà r-rikorrent irċieva kera li kienet ferm inqas minn dawn l-ammonti, u kienet tammonta biss għal ftit aktar minn mitejn euro fis-sena. Barra minn hekk, l-Istat għal diversi snin ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġiżlattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet bħar-rikorrent tiġi rranġata, u meta eventwalment iddaħħlu emendi leġiżlattivi, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni inġusta li jinsabu fiha sidien bħar-rikorrent.

35. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan in vista tal-fatt li l-vjolazzjoni tar-rikorrent ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjoekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

36. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fis-somma ta' ħamsa u tletin elf Euro (€35,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal tlett elef Euro (€3,000) għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-

rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

__Decide__

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) Tilqa' l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimata Josephine Bonnici dwar l-improponibbilità tat-talba tar-rikorrent taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, *ai termini* tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, peress li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu tal-1962;

2) Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tal-intimati;

3) Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrent u tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrent sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

4) Dwar it-tieni talba tar-rikorrent, il-Qorti tirrileva li l-artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-tnejn jipprovdu għall-prevalenza tad-Drittijiet u l-Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem fuq kull liġi ordinarja oħra li tkun inkonsistenti magħhom, u għalhekk qiegħda tidderieġi lill-intimata Josephine Bonnici sabiex ma tibqax tistrieħ aktar fuq id-

dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex tiġġustifika l-okkupazzjoni tagħha tal-fond mertu tal-kawża;

5) **Bħala rimedju għall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, il-Qorti qiegħda tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent danni pekunjarji u non-pekunjarji fis-somma komplessiva ta' tmienja u tletin elf Euro (€38,000).**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Onorevoli Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu kwantu għal 4/5 mill-intimat Avukat tal-Istat u kwantu għal 1/5 mir-rikorrent.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur