QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Sitta u Għoxrin (26) ta' Ottubru 2021

Rikors Numru 98/2020 FDP

Fl-ismijiet

Alex Bonnici (ID 83168M)

Vs

Avukat tal-Istat u Anthony Bezzina (ID 399842M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 10 ta' Jannar 2020, li permezz tiegħu r-rikorrent talab is-segwenti:

    *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju uniku tal-fond **104 ġia 60, Triq San Filippu, Birżebbuġa,** illi huwa akkwista b'kuntratt tad-29 ta' Awwissu 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Simon Manicolo, illi kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument A"**.*

    *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Anthony Bezzina għal dawn l-aħħar ħamsin (50) sena bil-kera miżera ta' **Lm50** fis-sena, u llum bil-kera ta' **€209.00c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009.*

Illi l-fond in kwistjoni ***mhux fond dekontrollat****, kif jirriżulta mid-*__*“Dokument B”*__ *hawn anness.*

Illi kif fuq ingħad, il-kera li l-intimat Anthony Bezzina qed iħallas a tenur tal-liġi jammonta għal ***€209.00c*** *fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnu ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta’ fondi li ma kinux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizzju ta’ dak li l-fond seta’ jġib fl-4 ta’ Awwissu 1914.

Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tlett snin b’mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta’ Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta’ Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.

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

*Illi dan iktar u iktar meta wieħed iqis illi iben l-intimat Bezzina, ossia Carmelo Bezzina (K.I. 314376 M), minkejja illi jgħix banda oħra, rreġistra lilu nnifsu bħala votant fil-fond in kwistjoni, kif jirriżulta mid-*__*“Dokument C”*__ *hawn anness u dan għax jippretendi illi wara l-mewt ta’ missieru jiret il-lokazzjoni in kwistjoni.*

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

Illi r-rikorrenti m’għandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax iżid il-kera b’mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa

jista' jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi ***Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.***

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

Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide ***Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108****).*

Illi lanqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protokol Nru. 1 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 Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.*

*Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi 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 ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża **"Ghigo vs Malta", 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 (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs 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' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.***

*Illi b'sentenza deċiża mill-**Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.***

*Illi fil-kawża **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħet t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti*

tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjeta kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimat Anthony Bezzina mill-fond de quo.

***GĦALDAQSTANT** ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għalhiex m'għandhiex:*

***Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Anthony Bezzina (K.I. 399842M) għall-fond 104 ġia 60, Triq San Filippu, Birżebbuġa, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandu jingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż u b'mod partikolari l-iżgumbrament tal-intimat Anthony Bezzina (K.I. 399842M) mill-fond de quo.*

***Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-Liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.*

***Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.*

Tikkundanna *lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat illi fl-1 ta' Lulju 2020 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll l-Att X tal-2009 qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu u dan billi qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' senjatament il-fond bin-numru 104 ġia 60, Triq San Filippu, Birżebbuġa, mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat. Ir-rikorrent qed jitlob illi din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, kif ukoll tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Artikolu 14 u l-ewwel Artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll qed jitlob kumpens għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija allegatament sofferti minnu u l-iżgumbrament tal-intimat Anthony Bezzina.

1. *Illi l-esponent jeċepixxi illi r-rikorrenti jrid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta' in kwistjoni;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju fir-rigward tal-mertu l-intimat jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;*

3. *Illi t-talbiet tar-rikorrent kif dedotti fir-rikors huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu r-rikorrent akkwista l-proprjeta' in kwistjoni fid-29 ta' Awwissu 2018 meta kien ben konxju tal-protezzjoni li jagħtu l-provvedimenti tal-Kap. 69 lill-inkwilin u għalhekk ma kien hemm l-ebda intervent leġislattiv li ma kienx edott minnu;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponent jeċepixxi wkoll illi in kwantu l-kuntratt tal-kera sar wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-awturi tar-rikorrent daħlu għal ftehim lokatizzju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien;*

5. *Illi r-rikorrenti ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma hu sar sid tal-proprjeta' in kwistjoni u ċioe' għal perjodu qabel id-29 ta' Awwissu 2018;*

6. *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 irriċevibbli 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 tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

7. *Illi inoltre safejn ir-rikorrent qed 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, 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' proprjeta', li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

8. *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-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' 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;*

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

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

11. *Illi miżjud ma' dan, 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;*

12. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.*

13. *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 illi l-intimat Anthony Bezzina irrisponda għal dak mitlub fid-19 ta' Awissu 2020 billi qajjem is-segwenti difiżi:

1) Illi l-esponent jirrisjedi fil-fond numru 104, Triq San Filippu Birżebbuġa b'titolu ta' kera validu skont il-liġi u liema kirja hija protetta taħt l-artikoli tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2) Illi l-esponent jeċċepixxi illi r-rikorrent naqas milli jeżerċita r-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma intavola dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;

3) Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, l-esponent qed igawdi minn kirja protetta mil-liġi u dejjem aġixxa skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja u għalhekk mhux fil-kompitu tiegħu li jwieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali u m'għandux ikun ikkundannat bi ksur ta' drittijiet fundamentali stante li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet fundamentali ta' terzi u fi kwalunkwe każ m' għandux ikun iċ-ċittadin privat li jħallas hu għal xi ksur ta' drittijiet ta' terzi mill-istat;

4) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jeċċepixxi illi l-allegazzjoni u t-talba għal dikjarazzjoni li l-Liġijiet li permezz tagħhom

il-kirja in kwistjoni hija protetta jivvjolaw id-drittijiet fundamentali sanċiti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhux ġustifikati fil-każ odjern;

5) Illi r-rikorrenti ma ġarrab ebda ksur abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li kemm il-Kap 69 u kemm il-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu tas-sena 1962 u għaldaqstant l-Artikolu 37 m'għandux ifixkel il-ħidma tal-imsemmija liġijiet u dan ai termini tas-subartikolu (9) tal-Artikolu 47 tal-Kostituzzjoni;

6) Illi in oltre ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni hekk kif l-Artikolu 37 innifsu, senjament fis-sub Artikolu (2)(f) jipprovdi illi "Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà bħala inċidentali għal kirja ...";

7) Illi ma hemmx ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ukoll hekk kif dan l-artikolu jeżiġi illi it-teħid ikun wieħed obbligatorju u forzuż u fil-każ odjern il-propjeta ma ttiħditx mingħand il-predeċessur fit-titolu tar-rikorrent bil-forza, anzi għamel dan minn jeddu u lanqas ma ntilef kull dritt fuq il-propjeta' in kwistjoni;

8) Illi r-rikorrenti lanqas ma ġarrab ksur tal-Artikolu 1 tal-ewwel protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, stante li l-istess artikolu fil-proviso jipprovdi illi "d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali";

9) Illi r-rikorrenti lanqas ma ġarrab ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u dan hekk kif il-liġijiet imsemmija mir-rikorrent japplikaw l-istess għal kull persuna u hija ħaġa mill-aktar normali u leġittima li jkun hemm reġim differenti li japplika għal kirjiet kuntrattati fi żminijiet differenti;

10) Illi rigward il-fatti tas-sitwazzjoni odjerna l-esponent jeċċepixxi illi il-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrent ikkuntrattaw il-kirja fi żmien meta l-Kap 69 kien diġa daħal fis-seħħ u għaldaqstant daħal għal dan il-ftehim konsapevoli mill-fatti u mir-reġim legali fis-seħħ f'dak iż-żmien;

11) Illi r-rikorrent Alex Bonnici xtara l-fond li fih jirrisjedi l-intimat Bezzina fid-29 ta' Awwisu tas-sena 2018 mingħand B. Tagliaferro & Sons Limited permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Simon Manicolo;

12) Illi r-rikorrenti tant kien konsapevoli li l-fond kien mikri lil terzi li l-kundizzjoni numru sitta fil-kuntratt tal-akkwist tipprovdi illi "l-kumpratur jiddikjara li huwa konsapevoli li l-fond fil-preżent huwa mikri lil terzi u li huwa konsapevoli ta' kemm hi il-kera annwali u ċioe bir-rata ta' mitejn u tliet Euro u tlettax-il ċenteżmu (€203.13)";

13) Illi r-rikorrenti xtara l-fond għall-prezz ta' tmienja u ħamsin elf ewro (€58,000), prezz li żgur li huwa ferm anqas mill-prezz li kien iġib il-fond li kieku nxtara bil-pussess vakanti;

14) Illi minkejja dan, ir-rikorrent qed jibbaża r-rikors promotur, kif jidher ċar mit-tieni paragrafu tiegħu, fuq il-fatt li l-esponent Anthony Bezzina ilu għal aktar minn 50 sena jgħix fil-fond bil-kera ta' ħamsin lira (Lm 50) u llum bil-kera ta' mitejn u disa' ewro (€209), u dan meta huwa kien is-sid tal-fond biss għal sentejn minn dawn il-ħamsin sena u minkejja ukoll li l-predeċessur fit-titolu tar-rikorrent u ċioe B. Tagliaferro & Sons Limited dejjem aċċettaw il-kera u qatt ma ħadu ebda azzjoni kontra l-esponent;

15) Illi r-rikorrent sar sid tal-fond hekk kif xtrah mingħand B. Tagliaferro & Sons Limited, għaldaqstant għadda għandu b'titolu oneruż u għalhekk ma jistax jidħol fiż-żarbun tal-predeċessur tiegħu fit-titolu u jitlob għalih kumpens għal-allegat leżjoni tad-drittijiet fundamentali ta' ħaddieħor, aktar u aktar meta ħaddieħor u ċioe' Tagliaferro qatt ma ħadet l-inizjattiva li tagħmel dan, la għal rasha u lanqas bħala ko-attur fil-kawża odjerna;

16) Illi għaldaqstant ir-rikorrenti se mai jista' jallega biss leżjoni ta' drittijiet fundamentali għal sentejn biss u ċioe mid-data tal-kuntratt tal-akkwist;

17) Illi allegazzjonijiet hekk kif imsemmija fl-eċċezjoni preċedenti huwa ukoll infondat stante li r-rikorrent kien konsapevoli tal-inkwilin u stante li l-ammont li r-rikorrenti ħallas biex xtara l-fond jirrifletti l-valur ta' fond okkupat u mhux ta' wieħed vakanti u għaldaqstant kwalunkwe kumpens ieħor ikun ħlas doppju hekk kif il-kumpens għaż-żmien li l-inkwilin ser ikun qed jokkupa l-fond u ċioe sa mewtu, ġew ridotti mill-prezz tal-propjeta' vakanti biex eventwalment xtraha bil-prezz li xtraha;

18) Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda fit-totalita tagħhom;

19) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost fi kwalunkwe każ li din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-liġijiet lamentati jilliedu xi dritt fundamentali tal-bniedem ebda rimedju oltre minn dikjarazzjoni ta' ksur ma għandha tingħata u dan għar-raġunijiet hekk kif eċċepiti aktar 'il fuq;

20) Illi in oltre dan kollu, t-talba tar-rikorrent li l-esponent inkwilin għandu jiġi ordnat jiżgombra mill-fond hija waħda kjarament barra minn lokha u inaċċettabli meta r-rikorrent xtara l-fond konsapevoli tal-inkwilin, bi prezz li jirrifletti fond okkupat u aktar u aktar meta l-inkwilin, anzjan b'mezzi limitati, dejjem mexa mal-obbligi tiegħu skont il-liġi;

21) Illi għar-raġunijiet hawn fuq eċċepiti, il-kawża odjerna hija waħda frivola u vessatorja u għalhekk kwalunkwe spejjeż relatati mal-kawża m'għandhomx jiġu subiti mill-esponent, anke hekk kif l-esponent dejjem onora l-obbligi tiegħu skont il-liġi;

22) Salv eċċezzjonijiet oħra;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent, minn issa inġunti in subizzjoni.

Provi:

4. Rat l-affidavit ta' **Anthony Bezzina** ippreżentat fis-29 ta' Ottubru 2020. (fol 92)
5. Semgħet ix-xhieda ta' **Alex Bonnici** datata 12 ta' Frar 2021. (fol 92)
6. Rat ir-relazzjoni tal-**Perit Elena Borg Costanzi**, mqabbda bħala Perit Arkitett tal-Qorti, u ippreżentata fid-9 ta' Novembru, 2020. (fol 55)
7. Rat ir-risposti tal-Perit Elena Borg Costanzi għad-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat. (fol 100)
8. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti ippreżentati fil-21 ta' Mejju 2021. (fol 103)
9. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-intimat ippreżentata fis-6 ta' Lulju 2021. (fol 157)
10. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fil-5 ta' Lulju 2021 (fol 134).
11. Rat illi fl-14 ta' Lulju 2021 il-kawża tħalliet għas-sentenza għallum.

Fatti tal-każ

12. Jirriżulta li r-rikorrent akkwista l-fond 104 ġia 60, Triq San-Filippu, Birżebbuġa b'kuntratt datat **29 ta' Awissu 2018** eżebit bħala Dok A.

13. Jirriżulta li l-intimat Anthony Bezzina ilu jirrisjedi b'kera fl-imsemmi fond għall-aħħar 50 sena w illum il-kera hija ta' Ewro 209.00 fis-sena ai termini tal-Att.X tal-2009, stante li l-fond in kwistjoni mhuwiex fond dekontrollat kif jidher minn Dok B eżebit.

14. Jirriżulta wkoll li iben l-intimat Anthony Bezzina, u cioe` Carmelo Bezzina jgħix ġo fond ieħor iżda jinstab reġistrat fuq l-imsemmi fond kif jidher mid Dok C eżebit.

15. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Elena Borg Costanzi fejn il-valur tas-suq tal fond 104 ġia 60, Triq San Filippu Birzebbuġa ġie stmat għal valur ta' Ewro 150,000.

16. Il-Perit Elena Borg Costanzi ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin, mill-1987 sal-2020.

    - Il-valur lokatizzju fl-1987-1992 kien ta' Ewro 1,500 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fl-1993-1998 kien ta' Ewro 1,800 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fl-1999-2004 kien ta' Ewro 2,250 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fl-2005-2010 kien ta' Ewro 3,500 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fl-2011-2016 kien ta' Ewro 4,100 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fl-2017-2020 kien ta' Ewro 5,800 fis-sena.

17. In eskussjoni għad-domandi ta' l-Avukat tal-Istat, il-Perit wieġbet li fl-imsemmi fond mhemmx veduta. Wieġbet li ġie meqjus l-istat u l-kundizzjoni tal-fond. Ikkonfermat li l-valur lokatizzju tal-fond huwa kif ikkonstatat fir-rapport tagħha. Il-perit wieġbet ukoll li rat kuntratti ta' fondi oħrajn fl-inħawi iżda ma kellmitx estate agents. Hija kkonfermat il-valur tal-fond kif stabbilit minnha stess.

18. Permezz ta' dan il-każ ir-rikorrent qed jipproċedi għal kumpens stante li ma jistax iżid il-kera, għaliex dak li effettivament jista' jitlob huwa dak limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili.

Ikkunsidrat

19. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrent qiegħed, permezz tal-azzjoni preżenti, jilmenta li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Anthony Bezzina, u jirrendiha impossibbli lir-rikorrent li jirriprendi l-pussess tal-fond, konsegwentement qed jikkontendi li dan qed jikser l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

20. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimat Anthony Bezzina qajjem, is-segwenti difiżi:

1) L-intimat jirrisjedi fl-imsemmi fond b'kirja protetta taħt l-Artikoli tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Ir-rikorrent naqas milli jeżerċita r-rimedji ordinarji.
3) L-intimat m'għandux iwieġeb għal ksur tad-drittijiet tal-bniedem għaliex huwa ċittadin privat, b'hekk m'għandux iwieġeb għal ksur ta' drittijiet ta' terzi mill-Istat.
4) It-talbiet tar-rikorrent dwar il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali mhumiex ġustifikati f'dan il-każ.
5) M'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni f'dan il-każ.
6) M'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba dak li jingħad fis-subartikolu 2(f) tal-istess Artikolu.
7) M'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 37 peress li dan l-artikolu jesiġi teħid forzuż tal-proprjeta`.
8) Lanqas ma hemm ksur taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.
9) Ir-rikorrent lanqas ma ġarrab ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.
10) Il-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrent daħlu fil-kirja fiż-żmien meta l-Kap 69 kien diġà daħal fis-seħħ, għalhekk kienu konsapevoli mill-fatti tar-reġim legali dak iż-żmien.
11) Ir-rikorrent xtara l-imsemmi fond permezz ta' kuntratt datat 29 ta' Awissu 2018.
12) Ir-rikorrent kien konsapevoli li l-fond kien mikri kif stipulat fil-kundizzjoni numru sitta (6) fil-kuntratt tal-akkwist.
13) Ir-rikorrent xtara l-fond in kwistjoni bi prezz baxx ta' Ewro 58,000.
14) Ir-rikorrent ilu biss sid mill-2018.
15) Ir-rikorrent xtara l-imsemmi fond b'titolu oneruż mingħand B. Tagliaferro & Sons Ltd. għalhekk ma jistax jidħol fiż-żarbun tal-predeċessur tiegħu u jitlob kumpens għal meta huwa ma kienx għadu sid.
16) Għalhekk, ir-rikorrent jista' se mai jallega biss leżjoni tad-drittijiet fondamentali għal sentejn biss mid-data tal-kuntratt tal-akkwist tiegħu.
17) Ir-rikorrent kien konsapevoli li akkwista l-fond bl-inkwilin ġo fih, diġa xtara bi prezz ridott għalhekk mhuwiex intitolat għal kumpens.
18) It-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda fit-totalita` tagħhom.
19) Ebda rimedju ieħor oltre` minn dikjarazzjoni ta' ksur m'għandu jingħata.

20) It-talba tar-rikorrent għall-iżgumbrament tal-inkwlinin hija barra minn lokha u m'għandhiex tiġi aċċettata.

21) Il-kawża odjerna hija frivola u vessatorja u kwalunkwe spejjeż m'għandhomx jiġu sopportati mill-intimat Bezzina.

21. **Dwar l-ewwel eċċezzjoni**, jirriżulta li mhuwiex ikkontestat li l-intimat Bezzina qiegħed jirrisjedi fl-imsemmi fond permezz ta' kirja protetta bil-Liġijiet viġenti.

22. Għalhekk, tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Bezzina.

23. **Dwar it-tieni eċċezzjoni**, ġie sostnut, li r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji ordinarji.

24. Din il-Qorti tosserva li kemm il-darba r-rikorrent kien jirrikorri għall-Bord Li Jirregola l-Kera, kif kellu kull dritt li jagħmel sabiex tiġi aġġustata l-kera quddiem il-Bord sabiex tirrifletti aktar iż-żminijiet tal-lum, xorta waħda, ma kinitx ser togħla b'mod li tirrifletti l-valur lokatizzju tal-lum. Minbarra hekk, il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' biss jistħarreġ kwistjonijiet bejn is-sid u l-inkwilin, u bl-ebda mod ma jista' jistħarreġ ilmenti Kostituzzjonali b'referenza għal ksur ta' drittijiet tal-bniedem.

25. Għalhekk, tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Bezzina.

26. **Dwar it-tielet eċċezzjoni**, ġie eċċepit li l-intimat Bezzina m'għandux ikun responsabbli għal ksur ta' jedd fundamentali.

27. F'dan il-kuntest, huwa relevanti dak ritenut fil-ġursiprudenza nostrana. Il-qofol tal-azzjoni ta' ilment dwar ksur ta' jedd fundamentali huwa l-għoti ta' rimedju xieraq għal tali ksur, minbarra s-sejbien fih innifsu tal-ksur. (Ara **Raymond u Geraldine Cassar Torreggiani vs A.G. et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013). F'dan il-każ kompla jingħad hekk:

> *"Illi l-Qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawża bħal dawn. Biż-żmien tfasslu, regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq ... il-ħsieb dejjem kien ... biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti r-rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur tad-dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq".* (Ara wkoll **Abela vs il-Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990 LXXIV.i.261; Joseph **M. Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990).

28. Infatti, huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhuwiex obbligu tal-intimat bħala inkwilin, li jara li l-Liġijiet tal-pajjiż ikunu kondużenti għal sistema ġusta

ta' kera. (Ara **Gatt vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Lulju 2011). Minkejja dan, l-intimat bħala inkwilin għandu l-interess ġuridiku neċessarju sabiex ikunu parti f'dan il-każ, in vista tal-fatt ukoll, li jridu jitħarsu l-interessi tiegħu bħala inkwilin fil-fond *de quo*. (Ara **Anthony Cesareo et vs L-Avukat Ġenerali** (84/2018/1) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021). Għalkemm, l-intimat Bezzina mhuwiex ser jiġi tenut responsabbli għal danni u spejjeż ġudizzjarji, iżda xorta għandu l-interess li jkun parti fil-każ odjern, b'hekk mhuwiex ser jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju. Iżda, kif ben stabbilit fil-ġurisprudenza, l-intimat Bezzina bħala ċittadin privat mhuwiex ser ikun tenut responsabbli għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali.

Għaldaqstant, tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-intimat Bezzina, fis-sens li mhuwiex ser ikun tenut responsabbli għal ksur ta' jeddijiet fondamentali.

29. **Dwar ir-raba' eċċezzjoni**, ġie eċċepit li t-talbiet tar-rikorrent mhumiex ġustifikati stante li m'hemmx vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali. Hawnhekk il-Qorti tqis illi għandu jiġi puntwalizzat li, f'każ Kostituzzjonali, irid jiġi mistħarreġ jekk kienx hemm ksur tad-drittijiet tal-bniedem **u mhux** jekk l-intimat aderixxiex ruħu mad-disposizzjonijiet tal-liġi. Għaldaqstant, irid isir stħarriġ fil-mertu dwar il-ksur tad-drittijiet fil-każ in materja.

30. Għalhekk, tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-intimat Bezzina.

31. **Dwar il-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet**, li huma konnessi, għaliex jittrattaw l-improponibilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan ġie eċċepit ukoll mill-Avukat tal-Istat, għalhekk din il-kwistjoni sollevata wkoll mill-Avukat tal-Istat, ser tiġi trattata aktar 'il quddiem fil-mertu.

32. Għaldaqstant, abbażi ta' dak li ser jiġi trattat fil-mertu aktar 'il quddiem, tilqa' l-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet tal-intimat Bezzina.

33. **Dwar it-tmien eċċezzjoni**, ġie sostnut li m'hemmx ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Din hija wkoll kwistjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-mertu. Għalhekk, din il-kwistjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat ser tiġi trattata aktar 'il quddiem fil-mertu.

34. Proprju abbażi ta' dak li ser jiġi trattat aktar 'il quddiem tiċħad it-tmien eċċezzjoni tal-intimat Bezzina.

35. **Dwar id-disa' eċċezzjoni** tal-intimat, ġie eċċepit, li m'hemmx ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Fil-fatt, jiġi osservat, li għalkemm ir-rikorrent qed jivvanta leżjoni tad-drittijiet tiegħu ukoll abbażi ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea, dan l-Artikolu 14 m'għandux eżistenza indipendenti.

36. Il-Qorti tqis li, kif ser jiġi kkunsidrat fid-dettal aktar 'il quddiem, ir-rikorrent ma rabatx dan l-Artikolu 14 ma l-ebda disposizzjoni oħra tal-Konvenzjoni Ewropea,

kwindi ma jistax jinstab li hemm leżjoni taħt l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

37. Għaldaqstant, tilqa' d-disa' eċċezzjoni tal-intimat Bezzina.

38. **Dwar l-għaxar eċċezzjoni**, ġie sostnut mill-intimat, li l-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrent, meta kkonċedew il-kirja, kienu konsapevoli tal-eżistenza tar-reġim legali tal-Kap 69. Jiġi puntwalizzat, li f'każ Kostituzzjonali bħal dan in eżami, l-istħarriġ fil-mertu rikjest jittratta l-leżjoni tad-drittijiet fondamentali o meno. Għalhekk, il-fatt *per se* tal-konsapevolezza tal-aventi kawża tar-rikorrenti dwar il-Liġijiet viġenti ma timpinġix fuq l-eżitu tal-każ in materja.

39. Għaldaqstant, tiċħad l-għaxar eċċezzjoni tal-intimat Bezzina.

40. **Dwar il-ħdax, it-tnax u t-tlettax-il eċċezzjoni** tal-intimat, li huma konnessi, ġie sostnut li r-rikorrent akkwista l-fond *de quo* fl-2018 b'titolu oneruż għall-prezz ta' Ewro 58,000 u kien konsapevoli li xtara l-fond in kwistjoni b'kirja. Dawn il-fatti mhumiex ikkontestati.

41. Il-Qorti, hawnhekk, tirrielva illi, f'każ Kostituzzjonali ta' din ix-xorta, m'għandhiex tidħol f'dawn il-fatti u ċirkostanzi tal-każ, iżda għandha tipproċedi bl-istħarriġ rikjest fil-mertu dwar dak allegat, ossija l-vjolazzjoni o meno tad-drittijiet fondamentali kif allegati.

42. Għalhekk, tiċħad il-ħdax, it-tnax, u t-tlettax-il eċċezzjoni tal-intimat Bezzina.

43. **Dwar l-erbatax-il eċċezzjoni**, ġie sostnut li r-rikorrent sar biss sid fl-2018. Dan huwa fatt li jirriżulta mill-kuntratt tal-akkwist tar-rikorrent, kif eżebit mar-rikors promotur.

44. Għalhekk, tilqa' l-erbatax-il eċċezzjoni tal-intimat.

45. **Dwar il-ħmistax u s-sittax-il eċċezzjoni**, ġie sostnut, li r-rikorrent ma jistax jitlob rimedju għall-perjodu ta' żmien meta ma kienx għadu sid peress li ma jistax jidħol fiż-żarbun tal-predeċessur tiegħu. Għal din ir-raġuni jista' jitlob biss kumpens għall-aħħar sentejn li huwa kien sid tal-imsemmi fond.

46. Il-Qorti tosserva illi jirriżulta mill-atti tal-każ li r-rikorrent akkwista l-imsemmi fond b'titolu oneruż fl-2018. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li jista' jinstab biss li kien hemm ksur ta' drittijiet fondamentali tar-rikorrent meta huwa kien sid tal-imsemmi fond u mhux preċedentement, meta huwa ma kienx għadu sid tal-fond in kwistjoni.

47. Għalhekk, tilqa' l-ħmistax u s-sittax-il eċċezzjoni tal-intimat Bezzina.

48. **Dwar is-sbatax-il eċċezzjoni**, ġie sostnut li r-rikorrent kien konsapevoli tal-kirja meta akkwista l-imsemmi fond.

49. Il-Qorti hawnhekk tirrileva illi l-fatt li r-rikorrent kien ben konxju tal-Liġijiet tal-kera, u l-fatt li kien ben konxju li l-fond li akkwista kien mikri lill-inkwilin Bezzina, ma jimpinġix fuq il-mertu ta' dan il-każ. Dak li jrid jiġi mistħarreġ f'każ ta' dan ix-xorta huwa hemmx leżjoni tad-drittijiet fondamentali kif allegat u mhux il-kwistjonijiet sollevati dwar konsapevolezza o meno.

50. Madanakollu, il-Qorti tosserva illi tali fatt ċertament għandu jimpinġi fuq il-kap tal-ispejjeż, stante illi r-rikorrent kien ben konsapevoli tas-sitwazzjoni tal-fond, u l-Qorti tinstab ċerta wkoll illi, bħala parti mill-ħsieb tar-rikorrent, meta akkwista l-fond bil-prezz stabbilit, kien hemm ukoll il-ħsieb premeditat illi jipproċedi b'dawn il-proċeduri bil-għan illi jakkwista aktar vantaġġi – ta'dan il-Qorti ser tieħu ħsieb illi tnaqqaslu ftit mill-vantaġġi illi ħaseb li ser jakkwista r-rikorrent, meta tkun qiegħda tqis il-kap tal-ispejjeż.

51. Għalhekk, tiċħad is-sbatax-il eċċezzjoni tal-intimat Bezzina .

52. **Dwar it-tmintax-il eċċezzjoni**, ġie sostnut li t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda fit-totalita` tagħhom. Din hija eċċezzjoni ġenerika. Abbażi ta' dak li ser jiġi trattat fil-mertu, tiċħad it-tmintax-il eċċezzjoni.

53. **Dwar id-dsatax-il eċċezzjoni**, ġie sostnut li ebda rimedju ieħor m'għandu jingħata oltre` kumpens, jekk ikun il-każ. Din il-Qorti hija tal-fehma li għandha tifli l-fatti u ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ kif jirriżultaw mill-atti, u jsegwi li din il-Qorti għandha tipproċedi b'kull rimedju li tqis xieraq u opportun.

54. Għalhekk, tiċħad id-dsatax-il eċċezzjoni tal-intimat Bezzina.

55. **Dwar l-għoxrin eċċezzjoni** tal-intimat, ġie sostnut li t-talba tar-rikorrent għall-iżgumbrament tal-intimat hija barra minn lokha u m'għandhiex tiġi aċċettata.

56. Din il-Qorti tqis, f'dan ir-rigward, li l-inkwilin mexa skont il-Liġijiet viġenti, ma jistax jinstab li hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali da parti tiegħu. Konsegwentement, din il-Qorti mhijiex ser tordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond *de quo*. Madankollu, dan ma jfissirx li l-Qorti mhijiex ser tagħti rimedji oħra.

57. Għalhekk tilqa' l-għoxrin eċċezzjoni tal-intimat Bezzina.

58. **Dwar il-wiehed u għoxrin eċċezzjoni**, ġie sostnut, li l-ispejjeż ta' dan il-każ m'għandhomx jiġu sopportati mill-intimat. In vista ta' dak diġa enunċjat, li l-intimat ottempera ruħu mal-Liġijiet viġenti, u ma jistax jinstab li hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali da parti tiegħu. Għaldaqstant, m'għandux jiġi addebitat bl-ispejjeż ta' dan il-każ.

59. Għalhekk, tilqa' l-wieħed u għoxrin eċċezzjoni tal-intimat Bezzina.

Eċċezzjoni Preliminari tal-Avukat tal-Istat

60. Preliminarjament, l-Avukat tal-Istat qed jeċċepixxi li r-rikorrent għandu jġib prova ċara tat-titolu tiegħu u wkoll tramite l-ħames eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat qed isostni li r-rikorrent jista' jilmenta biss minn ksur ta' dritt fondamentali mill-perjodu minn meta huwa akkwista it-titolu, u ċioe` fid-29 ta' Awissu 2018, u mhux għal perjodu preċedenti.

61. Il-Qorti tirrileva illi r-rikorrent jidher li akkwista l-imsemmi fond b'titolu oneruż permezz ta' kuntratt datat 29 ta' Awissu 2018 mingħand B. Tagliaferro & Sons Ltd., kif jidher minn Dok A. Isegwi, li t-titolu tar-rikorrent jinsab ben ippruvat. Madankollu, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens illi għandu jingħata lir-rikorrent, bħala sid tal-fond mertu tal-kawża odjerna, tista' ssir **BISS** minn dakinhar illi huwa sar propretarju tal-fond, ossija **fid-29 ta' Awissu 2018**.

62. Għalhekk, fid-dawl tas-suespost, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat għal dak li jirrigwarda l-prova tat-titolu, iżda tilqa' l-ħames eċċezzjoni fis-sens li t-terminu tal-kumpens għandu jibda jiddekorri minn meta r-rikorrent akkwista t-titolu.

63. Fit-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat, ġie eċċepit, li meta r-rikorrent akkwista l-proprjeta` in kwistjoni, kien ben konxju tal-provvedimenti leġislattivi tal-Kap 69. Bl-istess mod, fir-raba' eċċezzjoni ġie eċċepit, li l-awturi tar-rikorrent, b'mod konsapevoli daħlu għal ftehim lokatizzju bil-konsapevolezza tar-reġim legali eżistenti. Jiġi puntwalizzat, li l-konsapevolezza tas-sid dwar il-Liġijiet lokatizzji eżistenti nnfisha mhijiex kwistjoni li timpinġi fuq il-mertu ta' din il-proċedura. Il-mertu jitratta strettament jekk hemmx leżjoni tad-drittijiet fondamenteli jew le. Għalhekk, it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat ma jreġġux u qed jiġu respinti. Madanakollu, kif ġia rilevat fil-para 50 aktar 'il fuq, il-fatt illi r-rikorrent kien ben konxju ta' dak li daħal għalih u li ċertament kien ben a koxxenza tal-vantaġġi finanzjarji ulterjuri illi huwa seta' jottjeni bil-proċeduri odjerni, ser jiġi kkunsidrat fil-kap tal-ispejjeż.

Meritu tal-każ

64. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara l-kirja rigward il-fond 104 ġia 60 Triq San Filippu Birżebbuġa, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009 meta qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat.

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

Artikolu 37

66. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrent ma jistax jinvoka l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli. Inoltre`, b'referenza għall-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, ġie eċċepit, li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Inoltre`, ġie eċċepit li m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

67. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottolinea li fil-każ in eżami, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax, stante li ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, in kwantu hawn non si tratta ta' teħid ta' proprjeta`, jew ta' jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tal-istess proprjeta`. Għalhekk, l-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Fi kliem ieħor, l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu. Konsegwentement, l-Avukat tal-Istat issottolinea li mill-perspettiva tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-ilment tar-rikorrent ma jistax jiġi imħaddan. Dwar l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, fir-risposta tiegħu l-Avukat tal-Istat, jissottolinea, li jridu jiġu mistħarrġa l-elementi li jsawru dan l-artikolu. Saret referenza għall-interferenza tal-Istat fuq id-dritt ta' proprjeta`, fejn ġie sostnut li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa biex jidentifika u jilleġisla fl-interess ġenerali, sabiex jipproteġi persuni ma jitkeċċewx mid-dar ta' abitazzjoni.

68. Minn naħa l-oħra, r-rikorrent ma jaqbel xejn ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat u jikkontendi illi sofra leżjoni tad-dritt tiegħu, billi seħħ żvestiment tal-proprjeta` b'mod li s-sid ma ġarrabx deprivazzjoni totali tal-proprjeta` in kwistjoni, iżda deprivazzjoni tad-drittijiet ta' sid ta' proprjeta`, li tagħmilha diffiċli u kważi impossibli li jirriprendi lura l-fond fi żmien definittiv. Ġie sottolineat ukoll fis-sottomissjonijiet tar-rikorrent, li l-leżjoni prinċipali lamentata mir-rikorrenti hija l-kera irriżorja li ma tikkombaċjax mal-valur lokatizzju offert fis-suq. Ir-rikorrenti qed jilmentaw ukoll li m'hemmx garanzija proċedurali u termini raġonevoli, li ser jirċievu l-proprjeta` libera u franka minn kull inkwilinat, iżda l-inkwilinat baqa' jintiret *ex lege* meta l-proprjeta` hija tar-rikorrent.

69. Di piu`, b'referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ġie sottomess mir-rikorrent, li f'dawn iċ-ċirkostanzi, t-teħid tal-pussess tal-ħaġa jkun sar b'mod obbligatorju, kontra r-rieda tas-sid. Konsegwentement, ir-rikorrent qed jikkontendi li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 69 jibqa' jimponi r-relazzjoni imġiegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

70. B'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrent sostna li għalkemm is-setgħa tal-Istat li jindaħal għall-ġid nazzjonali hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali, iżda tibqa' l-ħtieġa li jintwera mill-Istat li l-

interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita`. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrent, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bl-emendi tal-Att X tal-2009 seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrent, stante li l-inkwilin fil-każ in eżami, Anthony Bezzina baqa' jirrisjedi fil-fond bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69.

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

72. L-**Artikolu 37(1) tal-Kostuzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

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

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

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

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

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

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

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

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

> "*Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma -*
>
> *(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;*
> *(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
> *(c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew*
> (d) *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.*"

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

79. Din il-Qorti ser tadotta dan il-prinċipju hawnhekk enunċjat, u tiddikjara bl-istess mod, li l-Kap 69 ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. F'dan ir-rigward, l-ewwel talba, sa fejn jikkonċerna l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

80. Għalhekk, tilqa' s-seba' u t-tmien eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat. Tilqa' wkoll il-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet tal-intimat Bezzina, f'dan ir-rigward.

81. Għalhekk, din il-Qorti ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrent mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem

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

> "*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*"

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

> "*Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore*

be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, ***James and others vs the United Kingdom****, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in* ***Sporrong and Lonnroth vs Sweden****, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also* ***Broniowski vs Poland*** *(GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V).* ***Hutten Czapska vs Poland*** *- (App No. 35015/97 -19 June 2006*)."

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

    Fil-każ suċitat ingħad:

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

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

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

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

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

87. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrent sostna, li jirċievi kera miżera ta' €209.00 fis-sena meta fl-2018-2020, il-Perit nominata mill-Qorti stmat il-fond in kwistjoni bl-ammont ta' valur lokatizzju ta' €5,800 fis-sena. Għalhekk, apparti l-kera irriżorja, ir-rikorrent qed jilmenta wkoll mill-fatt li huwa ferm diffiċli li jirriprendi l-fond lura mingħajr inkwilinat. In fatti, ir-rikorrent qed jilmenta li permezz tal-Att XXII tal-1979, inħalqet relazzjoni furzata bejn is-sid u l-inkwilin, b'mod li tnaqqas ferm it-tgawdija tas-sid għall-proprjeta` tiegħu.

88. Fil-każ in eżami, jirriżulta li l-kirja tal-imsemmi fond 104 ġia 60 Triq San Filippu Birżebbuġa ilha għaddejja għal aktar min ħamsin sena u hija koperta bil-Kap 69. Il-leżjoni prinċipali tar-rikorrent ma tirrigwardax biss il-kera irriżorja. Iżda l-illment tar-rikorrenti huwa bbażat ukoll fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-dritt tas-sid u tal-inkwilin, peress li m'hemmx garanzija proċedurali u terminu raġonevoli meta r-rikorrent jista' jirċievi l-proprjeta` lura minn kull inkwilinat.

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

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

90. Di piu, r-rikorrent fis-sottomissjonijiet tiegħu ippuntwalizza li għandu jiġi mistħarreġ is-segwenti:

(i) Jekk il-miżura adottata mill-Istat saritx fil-kuntest ta' qafas legali.
(ii) Jekk l-iskop tal-miżura jilħaqx għan leġittimu. (L-għan soċjali illum naqas u m'għadux predominanti fis-soċjeta').
(iii) Jekk il-miżura żammitx bilanċ proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fondamentali tas-sidien.

91. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent, issottolinea li bis-saħħa tal-Kap 69 kif emendat seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta`, indħil li ma kienx proporzonat, u minħabba fih is-sid intalab jerfa' piż żejjed, meta mqabbel ma' l-għanijiet li għalihom dik il-liġi daħlet fis-seħħ. Din il-Qorti taqbel ma' dan l-argument. Fil-fatt, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għadu qed jirregola r-relazzjonijiet bejn is-sidien u l-inkwilini bi ksur tad-drittijiet fundamentali, b'mod li l-piż finanzjarju kif ukoll il-piż dwar deprivazzjoni ta' proprjeta` huwa mitfugħ kollu fuq is-sidien, f'dan il-każ, ir-rikorrent. Relevanti ħafna huwa l-każ deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-27 ta' Frar 2018, **Vella vs**

Malta, fejn ingħad, li l-għan aħħari huwa li l-privat waħdu ma jitgħabbiex bil-piż ta' miżuri li huma soċjali u fl-interess pubbliku.

92. Minn naħa l-oħra, l-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għar-rekwiżiti neċessarji, ossija l-legalita` tal-miżuri protettivi favur l-inkwilin, l-għan leġittimu u l-proprozjonalita` meħtieġa bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin. Madankollu, b'refereneza għall-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li l-Avukat tal-Istat ma rnexxilux jipprova li nżamm il-proporzjonalita` meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin.

93. Għalhekk, dak li jrid jiġi mistħarreġ huwa jekk il-provvedimenti tal-liġi humiex jikkawżaw ksur tad-drittijiet fondamentali abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. L-argument tal-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet, li r-rikorrent u l-*aventi causa* tiegħu daħlu minn jeddhom f'kuntratt ta' kirja u bil-konsapevolezza kollha, ċertament mhuwiex argument validu biex jingħad li ma kienx hemm interferenza mill-Istat fil-każ in eżami.

94. Dak proprju li kellu jiġi ppruvat li nżamm il-bilanċ ġust bejn il-ħtiġijiet tas-soċjeta u r-rispett dovut għad-dritt tal-proprjeta` tal-individwu. Madankollu, mir-riżultanzi diġa indikati f'dan il-każ, il-Qorti tqis, li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, kif tajjeb sottolineat mir-rikorrent fis-sottomissjonijiet, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, fin-nuqqas ta' dan ikun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

95. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-tigdid tal-kiri tal-bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u l-Liġijiet viġenti ħoloq sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u tgawdija ta' proprjetà tar-rikorrent twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tiegħu.

96. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan kif spjegat aktar 'il fuq, iżda hemm leżjoni a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

97. Għalhekk, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

98. Jiġi osservat, li fir-rikors promotur, ir-rikorrent qed jibbaża t-talba tiegħu wkoll ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Din il-Qorti ser tibda biex tindirizza l-ewwel l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

99. F'dan l-kuntest, tajjeb jingħad li kif inhu risaput fil-ġurisprudenza, jista' jkun hemm vjolazzjoni ta' dan l-Artikolu 14, anke jekk il-Qorti ma ssibx li hemm vjolazzjoni ta' disposizzjoni oħra tal-Konvenzjoni. Mill-banda l-oħra, l-Artikolu

14 m'għandux eżistenza indipendenti mill-artikoli l-oħra, u dejjem irid ikun hemm ness bejn il-fatt li qed jiġi allegat li hu diskriminatorju u xi ħaga li taqa' fl-ambitu ta' xi wieħed jew aktar mid-drittijiet sostantivi tal-Konvenzjoni. (Ara **Ruth Debono Sultana et vs Dipartiment għal Standards fil-Ħarsien Soċjali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-3 ta' April 2009; **Anne Miller pro et noe vs l-Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2009; **Anthony Grech Sant vs l-A.G**. (50/2009/1) deċiża fit-8 ta' Frar 2010 mill-Qorti Kostituzzjonali. Ukoll fil-każ **Petrovic vs Austria** deċiża fis-27 ta' Marzu 1998, ingħad:

> *"The Court has said on many occasions that Article 14 comes into play whenever "the subject-matter of the disadvantage……constitutes one of the modalities of the exercise of a right guaranteed" (See* ***National Union of Belgian Police vs Belgium*** *decided on the 27th October 1975 series A no, 19 pg 20), or the measures complained of are "linked to the exercise of a right guaranteed" (See* ***Schmidt and Dahlstrom vs Sweden*** *decided on the 6th February 1976 series A, no.21 pg.17).*

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

> "*Article 14 of the Convention complements the other substantive provisions of the Convention and the protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to the enjoyment of the rights and freedoms safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions, and to this extent, it is autonomous, there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter*."

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

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

102. Jiġi osservat, li fil-każ in eżami, ir-rikorrent ma semmiex dan l-Artikolu 14 fis-sottomissjonijiet u ma rabatx dan l-artikolu ma' l-ebda disposizzjonijiet oħra tal-Konvenzjoni Ewropea. Fin-nuqqas ta' dan in-ness, billi r-rikorrent ma rreferiex għal ebda konnessjoni oħra mad-disposizzjoniet l-oħra, u lanqas ma pprova id-diskriminazzjoni minnu allegata, din il-Qorti ser tieqaf milli

tistħarreġ l-ilment tar-rikorrent abbażi ta' dan l-Artikolu 14, proprju għaliex kif insenjat, dan l-Artikolu, strettament m'għandux eżistenza indipendenti, u kwindi, mhuwiex suffiċjenti li wieħed jallega d-diskriminazzjoni abbażi ta' dan l-Artikolu.

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

Kumpens

104. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrent, talab lill-Qorti sabiex tipprovdielu rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi li għandu ir-rikorrenti talli inkisru d-drittijiet tiegħu.

105. Il-Qorti tirrileva l-ewwel u qabel kollox, illi r-rikorrent fir-rikors promotur qed jivvanta rimedju u kumpens billi anke rrefera għall-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda, kif diġa spjegat, aktar 'il fuq, u għar-raġunijiet spjegati, din il-Qorti mhijiex ser tistħarreġ ulterjorment l-ilment tar-rikorrent abbażi ta' dan l-Artikolu 14.

106. Infatti, r-rikorrent għamel referenza għall-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea mingħajr ma sostna din it-talba tiegħu b'ness ma' disposizzjonijiet oħra tal-Konvenzjoni, b'hekk din il-Qorti għar-raġunijiet diġa spjegati, ma tistax tistħarreġ it-talba abbażi ta' dan l-artikolu. Iżda, xorta waħda din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

107. Jirriżulta illi, fit-talba tar-rikorrent, talab għal ħlas ta' kumpens u danni, li l-Qorti tifhem li jfisser pretensjoni għad-danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal-leżjoni sofferta mir-rikorrent.

108. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tiegħu għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li tali talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non-pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

Danni Pekunarji

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

"*Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat hu deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma' jfissirx li allura il-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f'ammont viċin dak li tagħti l-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u dehrilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-kaz ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (EUR 25,000). Hija ikkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu il-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-propjeta tagħhom mingħajr ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma' dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-propjeta' tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond".*

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

110. Il-Qorti tosserva ukoll illi fil-kalkolu tal-kumpens illi huwa dovut għal leżjoni tat-tip kontemplat permezz ta' l-azzjoni odjerna, hija ta' benefiċċju għal parti li jkun regola ċara u sempliċi dwar kif il-Qorti tasal għal tali kumpens.

111. Il-Qorti kif ippreseduta, temmen li huwa fl-aħjar interess tal-ġustizzja u tal-partijiet kollha li jkun hemm regola ċara u sempliċi li abbażi tagħha wara li tkun qieset li l-elementi kollha fuq ġia msemmija lkoll jirriżultaw, il-Qorti tasal biex tiffissa l-kumpens, u tħoss illi tali regola għandha tkun ta' kumpens ekwivalenti għal ħamsin fil-mija (50%) tal-valur medju lokatizzju tul il-perjodu kollu fejn ir-rikorrenti ġew imċaħħda mill-proprjeta`.

112. **Il-Qorti tqis li tali ċarezza u sempliċita` fir-regola ta' applikazzjoni ta' kumpens għandha tkun ta' assistenza u għajnuna għall-partijiet sabiex jistgħu jaslu għal indikazzjoni ta' kumpens ġust <u>qabel</u> ma jinbdew il-proċeduri odjerni, liema fatt ikun jista' jwassal sabiex jitnaqqsu l-volum kbir ta' kawżi Kostituzzjonali fuq kumpens illi l-Qorti bdew jiffaċċjaw reċentement.**

113. Jirriżulta mill-assjem tal-provi, li l-fond in kwistjoni kien akkwistat mir-rikorrent permezz tal-kuntratt ta' akkwist datat 29 ta' Awissu 2018, eżebit bħala Dok A.

114. Il-Qorti tqis illi, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, fejn jidher li r-rikorrent akkwista l-fond mingħand l-aventi kawża, u ċioe` mingħand B. Tagliaferro & Sons Ltd. il-fond akkwistat kien fond mhux dekontrollat kif jirriżulta minn Dok B anness mar-rikors promotur.

115. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u il-valuri minnha stabbiliti fuq talba speċifika tar-rikorrent u indikati f'paragrafu 15 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 1987 sa Awissu 2020,

- Il-valur lokatizzju fl-1987-1992 kien ta' Ewro 1,500 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1993-1998 kien ta' Ewro 1,800 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1999-2004 kien ta' Ewro 2,250 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2005-2010 kien ta' Ewro 3,500 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2011-2016 kien ta' Ewro 4,100 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2017-2020 kien ta' Ewro 5,800 fis-sena.

116. Ikkunsidrat li s-sena 2018 tiġi kkunsidrata mhux fl-intier tagħha, iżda f'nofs il-qliegħ li seta' jiġi pperċepit il-qliegħ previst li seta' jipperċepixxi ipotetikament ir-rikorrent sal-preżentata ta' dan il-każ f'Ġunju 2020, kien jammonta Ewro (€11,600).

117. Jirriżulta għalhekk li applikat ir-regola fuq imsemmija, ossija li l-Gvern għandu jagħmel tajjeb in linea ta' danni għall-ammont ta' nofs il-qliegħ li seta' jiġi rikavat, il-kumpens għandu jkun ta' ħamest elef u tmien mitt Ewro (€5,800) li huwa għall-perjodu minn Awissu 2018 sa Ġunju 2020, illi fiha tali leżjoni kienet ċarament ikkawżata fil-konfront tar-<u>rikorrent bħala sid tal-fond </u>sas-sena tal-preżentata tal-kawża odjerna.

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

Danni Non-pekunarji

119. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidatat mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

120. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta’ €500 għal kull sena li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jingħata sa minn Awissu 2018, sad-data tal-preżentata tal-kawża f’Ġunju 2020, għaddew sentejn, għalhekk il-kumpens għandu ikun ta’ elf Ewro (€1,000).

121. Tenut kont tal-fatt, li mill-2018, ir-rikorrent kien spussessat mill-proprjeta` tiegħu mingħajr ebda kumpens, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrent għandu jingħata għan-nuqqas fil-konfront tiegħu għandu jkun ekwivalenti għal ħamest elef u tmien mitt Ewro (€5,800) bħala danni pekunarji u elf Ewro (€1,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta’ sitt elef u tmien mitt Ewro (Ewro 6,800).

Rimedju ulterjuri

122. Bħalma ġia indikat il-Qorti aktar il-fuq, dina l-Qorti ma hijiex ser tqis it-talba tar-rikorrent għall-iżgumbrament ta’ l-intimat Anthony Bezzina, in vista tal-fatt illi deċiżjoni ta’ żgumbrament iċċaħħad id-dritt lill-intimat illi jingħata l-possibbilta’ li jressaq id-difiżi tiegħu quddiem il-forum opportun, ossija il-Bord li Jirregola l-Kera.

123. Madanakollu, mill-assjem tal-provi, jirriżulta illi iben l-intimat, ossija Carmelo Bezzina, huwa reġistrat illi jgħix fl-imsemmi fond kif jirriżulta minn Dok C eżebit a fol 15. Tali fatt ikun ifisser li, fl-eventwalita’ li l-intimat imut, sakemm tali “wild naturali jew legali” ta’ l-intimat, kif imsejjaħ fil-Kodiċi Ċivili, indikat wkoll bħala “membri tal-familja tal-kerrej” fil-Kap 69, ikunu qed jgħixu miegħu, billi jidher li Carmelo Bezzina huwa reġistrat li jabita fl-imsemmi fond, tali persuna għandu dritt jibqa’ jabita fil-fond bħala “kerrej” a tenur tal-Kap 69 u tal-Kodiċi Ċivili.

124. Huwa ċar illi, tenut kont tal-fatt illi iben Anthony Bezzina, Carmelo Bezzina, huwa reġistrat fil-fond ta’ missieru, għalkemm jgħix ġewwa fond ieħor sar bil-ħsieb illi l-fond idur għal fuq it-tifel Carmelo mal-mewt ta’ missieru. Dana sar b’abbuż għal ħsieb wara il-protezzjoni mogħtija w il-Qorti ser tikkunsidra tali abbuż billi tieħu l-provvedimenti li ġejjin kif ukoll ser jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

125. Huwa ċar illi, in vista tal-fatt li dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrent, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrent sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

126. Għalhekk, għal dak illi jirrigwarda mitlub in parte fl-ewwel talba tar-rikorrent, għalkemm dina l-Qorti ma hijiex ser tordna l-iżgumbrament ta' l-intimat mill-fond, din il-Qorti ser tordna illi l-wild naturali jew legali w membri tal-familja ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kap 69 u fil-Kodiċi Ċivili.

Konklużjoni

Il-Qorti;

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

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrent, u tal-intimati;

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

Tilqa' l-ewwel, it-tielet, il-ħames, is-sitt, is-seba', id-disa', l-erbatax, il-ħmistax, is-sittax, l-għoxrin u l-wieħed u għoxrin eċċezzjonijiet tal-intimat Bezzina. Tiċħad ir-rimanenti eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Bezzina.

Tilqa' is-seba' u t-tmien eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat. Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha ta' l-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet spjegati.

Tilqa' l-**<u>Ewwel Talba</u>** tar-rikorrent limitatament, kif ġej billi:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, u l-operazzjonijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni għall-fond 104 ġia 60,Triq San Filippu Birżebbuġa lill-intimat Bezzina, b'hekk ir-rikorrent sofra ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) iżda tiċħad it-talba għar-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u abbażi tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għar-raġunijiet spjegati.

Tiċħad it-talba għall-iżgumbrament tal-intimat Anthony Bezzina mill-fond *de quo*.

Tipprovdi ulterjorment, li iben l-intimat Carmelo Bezzina u kwalsiasi wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimat m'għandhomx aktar dritt jibbenefikaw mill-protezzjoni lilhom mogħtija a tenur tal-Kap 16 u l-Kap 69 fl-eventwalita` tal-mewt tal-intimat.

Tilqa’ t-**<u>Tieni Talba</u>** tar-rikorrent u:

Tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b’konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta’ Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijeit tas-sid u dawk tal-inkwilin peress li l-kera pagabbli a tenur tal-Liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni.

Tilqa’ t-**<u>Tielet Talba</u>** kif ġej u:

Tillikwida l-ammont li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli biex iħallas kumpens fl-ammont ta’ ħamest elef u tmien mitt Ewro (€5,800) bħala danni pekunarji u elf Ewro (€1,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta’ **sitt elef u tmien mitt Ewro (Ewro 6,800)** mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u lanqas abbażi tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta).

Tilqa’ r-Raba’ Talba kif ġej:

Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta’ ħamest elef u tmien mitt Ewro (€5,800) bħala danni pekunarji u elf Ewro (€1,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta’ **sitt elef u tmien mitt Ewro (Ewro 6,800)** mħux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u lanqas abbażi tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta).

L-ispejjeż tar-rikorrent għall-proċeduri odjerni għandhom ikunu kollha a kariku tal-Avukat tal-Istat, għajr għall-ispejjeż peritali, illi għandhom jibqgħu a kariku tar-rikorrent, filwaqt illi l-ispejjeż tal-intimat Bezzina għandhom jibqgħu a kariku tiegħu stess.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur