QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta’ nhar it-Tlieta
Wieħed u tletin (31) ta’ Mejju 2022

Rikors Numru 186/2020 FDP

Fl-ismijiet

Joseph Baldacchino (ID 0364053M)

Vs

L-Avukat tal-Istat
Mario Valletta (ID 309055M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 4 ta’ Settembru 2020, li permezz tiegħu r-rikorrent talab is-segwenti:

   Illi r-rikorrent huwa l-proprjetarju tal-fond ‘Flat 3, St John Flats, Triq Richard Taylor, Cospicua’.

   Illi r-rikorrent wiret dan il-fond mingħand martu Mary Therese sive Marthese Baldacchino, li mietet nhar il-ħamsa u għoxrin (25) ta’ Awissu tas-sena elfejn u ħdax (2011), u dan a tenur ta’ testment unica charta tat-18 ta’ Ġunju 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Darmanin, kopja hawn annessa u mmarkata bħala ‘DOK A’.

Illi r-rikorrent deher fuq att ta' dikjarazzjoni causa mortis ta' nhar il-21 ta' Awwissu 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Darmanin, hawn anness bħala 'DOK B', fejn hu iddikjara il-valur relattiv tal-proprjeta akkwistat mill-wirt tad-decujus, inkluz il-fond de quo u ħallas t-taxxa relattiva li talvolta kienet dovuta.

Illi l-fond de quo jinsab mikri lill-intimat Valletta u dan sa minn qabel l-emendi fil-Liġijiet tal-kera tal-1995.

Illi l-kera li l-intimat Valletta qed iħallas huwa dak ta' tlett mija u ħamsin Euro (EUR 350) fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn hekk u del resto aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi fis-27 ta' Jannar 2020, l-intimat Valletta ġie infurmat permezz ta' ittra uffiċċjali nru 260/2020, kopja tagħha hawn annessa u mmarkata bħala 'DOK C', li l-esponent mhux ser jaċċetta l-kera iktar mingħand l-intimat Valletta u lanqas ser jestendi l-kirja tal-fond fejn qiegħed jirrisjedi l-istess l-intimat, jekk mhux bil-kera ta' seba' mija u ħamsin Euro (EUR 750) fix-xahar fost kondizzjonijiet oħra li setgħu jkunu miftehma bejn il-partijiet.

Illi l-intimat Valletta ma laqgħax l-intima tal-esponent u minflok intavola rikors b'numru 37/20 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex dak il-Bord jiċħad it-talba tal-esponent għaż-żieda tal-kera u għat-tibdil tal-kondizzjonijiet tal-istess kirja.

Illi l-provvedimenti li jistabilixxu l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1994, kif applikabbli għall-finijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-kera li talvolta sid jista' jitlob mingħand l-inkwilin kif stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jirriflettux il-kera ġusta kif rifless fis-suq ħieles.

Illi billi l-kera fissa bil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem ogħlew, llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini.

Illi l-fond in kwistjoni fis-suq ħieles iġib kera ta' mill-inqas seba' mija u ħamsin Euro (EUR 750) fix-xahar;

Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilita' tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza

sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

Illi in oltre l-esponent huwa marbut b'mod indefinit u nġust u leżiv tad-drittijiet fondamentali tiegħu b'kirja mal-intimat Valletta, għaliex huwa jipprevedi bżonn li jkollu jbiegħ il-fond de quo, ossia ukoll anke jekk jkun hemm opportunita' li huwa jġib bejgħ favorevoli. Huwa għandu jkun liberu li jiddesponi minn ħwejjġu mingħajr xkiel u mingħajr l-iżvantaġġ fis-suq li jseħħ meta fond ikun mikri b'mod indefinit.

Illi l-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll il-provvedimenti dwar il-kera, anke kif emendati, tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jippermettux lill-esponent it-tgawdija sħiħa libera tal-proprjeta' tiegħu kif fuq intqal u għar-raġunijiet mogħtija.

Illi l-esponent għalhekk iħoss li fir-rigward tiegħu, minħabba l-fatti fuq esposti, hemm leżjoni tad-drittijiet tiegħu kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Kovenzjoni u dana kemm għaliex huma diskriminatorji fil-konfront tiegħu u għaliex qed jiġi pprivat mingħajr ma jingħata kumpens ġust mit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu u ċioe' tal-fond fuq imsemmi, flat 3, St John Flats, Triq Richard Taylor, Cospicua', u għaliex qed jinżamm b'mod indefinit mid-dritt li jiddesponi minn ħwejjġu b'mod liberu u tal-aktar vantaġġ għalih.

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha;

1. Tiddikjara li qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319) u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni għar-raġunijiet fuq imsemmijin u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors kollox kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq premessi.

2. Tiddikjara senjatament li l-provvedimenti tal-artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta dwar il-kera in kwantu jimponu t-tiġdid tal-kirja kif ukoll għaliex jikkontrollaw il-livell ta' kera b'mod li din tkun kostretta li tinżamm iktar baxxa milli jippermetti s-suq ħieles qed jikkawża leżjoni tad-drittijiet tal-esponent fir-rigward tal-kirja tal-fond de quo fil-konfront tal-intimat li għalhekk m'għandux iktar issib protezzjoni tal-imsemmija liġijiet tal-kera, kif intqal.

3. Konsegwentament tagħti lill-esponent dawk ir-rimedji kollha li jidhriliha xierqa u opportuni, fosthom il-ħlas tal-kumpens lill-esponent

mill-intimati jew min minnhom minħabba l-okkupazzjoni tal-fond "de quo" kif sanċit mill-liġijiet tal-kera 'l fuq imsemmija.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li jibqgħu nġunti għas-subizzjoni.

2. Rat illi fit-12 ta' Ottubru 2020 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jiġu miksura fil-konfront tagħhom l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-drittijiet tal-Bniedem u dan billi qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond imsemmi Flat 3, St. John Flats Triq Richard Taylor, Cospicua, mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat;

1. *Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti iridu jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond u in kwistjoni u jġibu prova ċara tal-kera illi huma qed jallegaw illi hemm fuq il-fond mertu tal-każ odjern;*

2. *Illi jekk il-kirja seħħet wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-antekawża tar-rikorrenti daħlu għal ftehim lokatizzju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Allura għandu jipprevali l-prinċipju pacta sunt servanda;*

3. *Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti;*

4. *Illi l-fondi in kwistjoni huma okkupati fuq bażi legali;*

5. *Illi ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuż' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;*

6. *Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua propjetarji tal-fondi;*

7. *Illi l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn*

dawk il- miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-propjeta';

8. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponenti jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

9. *Illi jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-liġi li tirregola l-kera;*

10. *Illi bl-emendi li seħħew fil-liġi fil-2009 ġie stabbilit mekkaniżmu għall-awment perjodiku tal-kera u anke wara ċertu żmien u taħt ċertu kundizzjonijiet għar-ripreża tal-pussess tal-fond da parti tas-sidien. Illi in fatti l-emendi ħasbu li għal dak li jirrigwardja kirjiet kummercjali tali kirjiet jintemmu awtomatikament fis-sena 2028 u dan skont l-Artikolu 1531 I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll hemm il-mod kif il-kera tiġi awmentata sakemm tintemm. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;*

11. *Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Għalhekk anke' jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali;*

12. *Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-propjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

13. *Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u ċioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-propjeta' in kwistjoni;*

14. *Illi fir-rigward tal-allegazzjoni illi protezzjoni mogħtija mill-Kap. 69 tikser id-dritt fundamentali tar-rikorrent sanċit bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponent jeċepixxi illi dak li qed tilmenta minnu r-rikorrenti ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit mill-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni;*

15. *Illi l-esponent jirreleva ukoll illi ma teżisti ebda diskriminazzjoni u li r-rikorrenti ma ngħatat ebda trattament diskriminatorju;*

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

17. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat illi l-intimat Mario Valletta irrisponda għal dak mitlub fil-21 ta' Ottubru 2020 billi qajmu is-segwenti difiżi:

1. *Preliminarjament, l-intempestivita' tal-azzjoni attriċi in kwantu hemm pendenti bejn l-eċċepjent u r-rikorrent proċeduri dwar id-determinazzjoni tal-kera dovuta mill-eċċepjent lill-istess rikorrent għar-rigward tal-appartament Flat 1, St John Flats, Triq Richard Taylor, Cospicua, liema proċeduri fl-ismijiet* ***Mario Valletta vs Joseph Baldacchino*** *(Rik Nru. 37/2020MV) għadhom pendenti quddiem il-Bord li Jirregola 1-Kera u differiti għat-18 ta' Novembru 2020.*

2. *Preliminarjament ukoll, u mingħajr preġpudizzju, din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319) billi r-rikorrent għandu rimedji ordinarji disponibbli skond il-liġi, li qiegħed effettivament jipprosegwi kontra l-eċċepjent.*

3. *Preliminarjament u mingħajr preġudizzju wkoll, l-eċċepjent mhux leġittimu kuntradittur biex iwieġeb għall-ewwel u t-tielet talbiet tar-rikorrent fil-kawża preżenti, u għalhekk għandu jiġi liberat mill-*

osservanza tal-ġudizzju fir-rigward tal-istess talbiet, billi minn natura tagħhom, l-istess talbiet jistgħu jinġiebu biss kontra l-Istat jew enti pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

4. *Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju, il-karenza ta' interess ġuridiku tar-rikorrent fit-talbiet proposti minnu, in kwantu diretti kontra l-eċċepjent, u jirrigwardjaw il-kiri lilu qabel illum tal-appartament imsemmi f'Bormla.*

   L-awtriċi tar-rikorrent dejjem aċċettat mingħand l-eċċepjent il-ħlas tal-kera offrut fl-ammonti stipulati fil-liġijiet viġenti minn żmien għal żmien, u dan sa riċentement, mingħajr riżerva jew opposizzjoni.

5. *Fil-mertu, u f'kull każ, in kwantu applikati għall-eċċepjent f'dan il-każ, mhux minnu li r-restrizzjonijiet ta' protezzjoni soċjali fil-liġijiet applikabbli mhumiex meħtieġa jew ġustifikabbli, jew li b'xi mod joħolqu żbilanċ mhux proporzjonat jew mhux ġustifikat, jew altrimenti ksur ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrent, u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża.*

6. *Fil-mertu wkoll, mhux minnu li l-fond in kwistjoni fis-suq ħieles iġib kera ta' mill-anqas €750 fix-xahar, u f'kull każ, ir-rikorrent m'għandux jedd fundamentali li jipperċepixxi l-kera pagabbli fis-suq miftuħ illum għall-istess fond, jew fond simili.*

7. *Mingħajr preġudizzju, in kwantu diretta kontra l-eċċepjent, kwalunkwe pretensjoni tar-rikorrent li sofra jew qed isofri ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu hija bla fondament fil-fatt u fid-dritt, għaliex l-eċċepjent dejjem wettaq l-obbligi kuntrattwali u legali kollha imposti fuqu bil-liġi.*

8. *Mingħajr preġudizzju wkoll, u f'kull każ, kwantu għat-tieni talba tar-rikorrent, ma teżisti ebda raġuni legali jew fattwali għalxiex din il-Qorti, fl-eżerċizzju tal-poteri mogħtija lilha, għandha tiddikjara li l-eċċepjent ma jistax jibqa' jgawdi d-drittijiet mogħtija lilu bħala inkwilin tal-fond mertu tal-kawża skond il-liġijiet viġenti.*

9. *Għar-raġunijiet fuq esposti u dawk ir-raġunijiet l-oħra li ser jinġiebu waqt is-smigħ tal-kawża, it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Provi:

4. Rat illi fid-29 ta’ Ottubru 2020, il-kawża ġiet appuntata għas-7 ta’ Diċembru 2020.

5. Rat illi fis-7 ta’ Diċembru 2020, ġiet appuntata l-Perit Marie Louise Caruana Galea bħala Perit Arkitett sabiex tistabilixxi l-istat u l-użu tal-fond kif ukoll tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond sa mis-sena 2000.

6. Rat in-nota ppreżentata mir-rikorrenti fl-4 ta’ Diċembru 2020 fejn ippreżenta dikjarazzjoni maħlufa tan-Nutar Henri Darmanin fejn ikkonferma il-kontenut tad-Dikjarazzjoni Causa Mortis illi saret fit-18 ta’ Ġunju 2011 (fol 33).

7. Rat illi fid-9 ta’ Frar 2021 ġie verbalizzat illi l-fond meritu tal-kawża odjerna ġie vvakat fl-aħħar tas-sena 2020 u ċ-ċwievet tal-fond intraddew lura lir-rikorrent.

8. Rat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Marie Louise Caruana Galea ippreżentat fis-16 ta’ April 2021 u maħluf fis-17 ta’ Mejju 2021. (fol 41).

9. Rat l-affidavit ta’ **Joseph Baldacchino** ippreżentat fil-31 ta’ Mejju 2021. (fol 63).

10. Rat illi fit-8 ta’ Lulju 2021, il-partijiet kollha għarrfu lill-Qorti illi ma kellhomx provi x’jippreżentaw u għalhekk il-kawża setgħet titħalla għas-sottomissjonijiet finali.

11. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrent Joseph Baldacchino ippreżentata fit-3 ta’ Frar 2022 (fol 76).

12. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ Mario Valletta ippreżentatat fis-7 ta’ Marzu 2022 (fol 86).

13. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fil-25 ta’ Marzu 2022 (fol 87).

14. Rat illi fl-4 ta’ April 2022 il-kawża ġiet differita għallum għas-sentenza.

Fatti tal-każ

15. Jirriżulta li l-fond mertu ta’ dan il-każ, Flat 3 St John Flats, Triq Richard Taylor Cospicua, kien oriġinarjament jappartjeni lil mart ir-rikorrent, Marthese Baldacchino, li **akkwistat il-fond** *de quo* b’kuntratt ta’ diviżjoni li għamlet ma ħutha, liema kuntratt huwa datat 14 ta’ Ġunju 2010 (Dok TA a fol 65 tal-proċess).

16. Jirriżulta li mart ir-rikorrent mietet fil-25 ta’ Awissu 2011, u permezz ta’ testment *unica charta*, datat 18 ta’ Ġunju 2011, eżebit bħala Dok A, ir-rikorrent wiret l-imsemmija proprjeta`.

17. Jirriżulta wkoll li r-rikorrent deher fuq l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis*, datata 21 ta' Awissu 2012, eżebita fl-atti bħala Dok B, fejn huwa ħallas it-taxxa relattiva.

18. Jirriżulta li l-intimat Valletta kien iħallas l-ammont ta' €350 fis-sena bħala kera għall-imsemmi fond, sakemm baqa' jirrisjedi fil-fond *de quo*.

19. Jirriżulta li fil-verbal datat 9 ta' Frar 2021, l-partijiet qablu li Mario Valletta ivvaka l-fond fl-aħħar tas-sena 2020 u rritorna ċ-ċwievet lir-rikorrent bħala sid u għalhekk, illum il-ġurnata il-fond huwa vakanti (fol 38).

20. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Marie Louise Caruana Galea fejn il-valur tas-suq tal-fond Flat 3 St. John's Flats, Triq Richard Taylor Cospicua, ġie stmat għal valur ta' € 155,000, u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' Ewro 5,400 fis-sena 2020.

21. Il-Perit Marie Louise Caruana Galea ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin, mill-2000 sal-2020, fir-rapport tagħha:

    - Il-valur lokatizzju fl-2000 kien ta' €871 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fl-2005 kien ta' €1,394 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fl-2010 kien ta' €1,916 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fl-2015 kien ta' €3,344 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fl-2020 kien ta' €5,400 fis-sena

Ikkunsidrat

22. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qegħdin, permezz tal-azzjoni preżenti, jilmentaw li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment l-Artikolu 3 u 4 ta' dan il-Kap 69, u l-liġijiet viġenti mhumiex jagħtu l-opportunita` lis-sidien li jirċievu kera xierqa skont il-valur lokatizzju tal-lum, konsegwentement ir-rikorrent qed jikkontendi li dan qed jikser L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

23. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimat Mario Valletta laqa' għat-talbiet tar-rikorrent billi qajjem s-segwenti difiżi:

    1) <u>Preliminarjament, l-intempestivita` tal-azzjoni odjerna in kwantu hemm pendenti il-każ Mario Valletta vs Joseph Baldacchino (37/2020 MV) quddiem il-Bord Li Jirregola L-Kera.</u>
    2) <u>Preliminarjament, il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea a tenur tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 4(2) tal-Att Dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319) billi r-rikorrent għandu rimedji ordinarji skont il-liġi.</u>

3) Preliminarjament, l-intimat mhuwiex il-leġittimu kontradittur għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, għaliex it-talbiet kif dedotti jistgħu jinpiebu biss kontra l-Istat.

4) Preliminarjament, il-karenza tal-interess ġuridiku, għaliex huwa dejjem aċċetta l-kera mingħand l-intimat b'referenza għall-imsemmi fond ġo Bormla.

5) Mhuwiex minnu li r-restrizzjonijiet ta' protezzjoni soċjali fil-liġijiet mhumiex meħtieġa jew ġustifikabbli.

6) Mhuwiex minnu li r-rikorrent m'għandux jedd fundamentali li jipperċepixxi l-kera pagabbli fis-suq miftuħ illum għall-istess fond.

7) Kwalunkwe pretensjoni tar-rikorrent rigward ksur ta' dritt fundamentali hija bla fundament fil-fatt u fid-dritt.

8) Rigward it-tieni talba, ma teżisti ebda raġuni legali jew fattwali għaliex din il-Qorti , fl-eżerċizzju tal-poteri mogħtija lilha, għandha tiddikjara li l-intimat m'għandux jibqa' igawdi d-drittijiet mogħtija lilu bħala inkwilin tal-fond.

9) It-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda.

24. Jiġi puntwalizzat li għalkemm l-intimat Valletta għadu parti f'dan il-każ, ladarba l-intimat Valletta ivvaka l-fond *de quo* fl-aħħar tas-sena 2020, u rritorna ċ-ċwievet, lis-sid, (kif maqbul mill-partijiet fil-verbal tad-9 ta' Frar 2021), din il-Qorti ma tarax aktar lok għalfejn tindirizza l-eċċezzjonijiet kollha hawn fuq indikati, stante li l-eċċezzjonijiet huma direttament marbuta mal-inkwilinat tiegħu, li llum spiċċat.

25. Jingħad ukoll illi l-Qorti kienet tistenna illi, la darba l-intimat irritorna l-fond lir-rikorrent, il-proċeduri odjerni kontra tiegħu kellhom jiġu irtirati, u tali nuqqas ser jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

26. Għaldaqstant, tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimat Valletta.

Eċċezzjonijiet Preliminari tal-Avukat tal-Istat

27. Fl-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat qed jeċċepixxi tramite l-ewwel eċċezzjoni, li r-rikorrent għandu jipprova t-titolu tiegħu.

28. Jirriżulta li r-rikorrent akkwista l-imsemmi fond permezz ta' testment *unica charta* datat 18 ta' Ġunju 2011 u dan wara l-mewt tal-mara tieghu fil-25 ta' Awissu 2011. Huwa eżebixxa wkoll id-dikjarazzjoni *causa mortis* datata 21 ta' Awissu 2012, eżebita bħala Dok B. Għalhekk, it-titolu tar-rikorrent tinsab pjenament ippruvat għas-sodisfazzjon tal-Qorti.

29. Għalhekk, fid-dawl tas-suespost, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

30. Fit-tieni eċċezzjoni preliminari, ġie eċċepit, li l-kirja in kwistjoni daħlet fis-seħħ wara li daħal fis-seħħ il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'hekk l-antekawża tar-rikorrent daħlu għal ftehim lokatizzju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali.

31. Dan l-argument li l-inkwilin kien rikonoxxut mill-*ante kawża*, u l-konsapevolezza tal-liġijiet viġenti dak iż-żmien, ma jreġġix għaliex dak mhuwiex l-istħarriġ li jrid isir fil-każ in eżami. Fil-fatt din il-Qorti tqis, li f'każ Kostituzzjonali ta' din ix-xorta, huwa imperattiv li jiġi mistħarreġ jekk hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali li qed jiġu vantanti mir-rikorrent.

32. Għaldaqstant, din il-Qorti qed tirrespinġi wkoll din it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Meritu tal-kaz

33. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara l-kirja rigward il-fond Flat 3, St John's Flats, Triq Richard Taylor, Cospicua, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu ivvjolati d-drittijiet tar-rikorrent bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa matul is-snin.

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

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

35. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrent ma jistax jinvoka l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

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

37. Di piu`, b'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ġie sottomess mir-rikorrenti, li f'dawn iċ-ċirkostanzi, t-teħid tal-pussess tal-ħaġa ikun sar b'mod obbligatorju, kontra r-rieda tas-sid. Konsegwentement, ir-rikorrenti qed jikkontendu li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 69

jibqa' jimponi r-relazzjoni imġegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

38. 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`.

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

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

40. 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-applikazjoni tal-Aritikolu 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 propjeta u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.*"

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

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

42. 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.

43. 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 kellħa tieħu wkoll konjizzjoni tal-Artikolu 37 u 47(9) tal-Kostituzzjoni.

44. 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-proprjea`; 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.*"

45. 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.

46. Dan l-istess prinċipju ġie applikat fil-każ **Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs L-Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020. Din il-Qorti ser tadotta dan il-prinċipju hawnhekk enunċjat, u tiddikjara bl-istess mod, li l-Kap 69 ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

47. Għalhekk, l-ewwel talba, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

48. Għalhekk, din il-Qorti ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti 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

49. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, saret referenza biss għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, fejn ġie sostnut, li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar. Ġie eċċepit ukoll li bl-emendi li seħħu matul iż-żminijiet fosthom l-Att X tal-2009, il-pożizzjoni tar-rikorrent ġiet miljorata, billi seta' jitlob awment fil-kera.

50. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat fil-każ in eżami, issottolinea u analizza il-perspettiva tal-każ, prinċiplament ippernjati fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Ġie wkoll sottolineat, li jridu jiġu mistħarrġa l-elementi li jsawru dan l-artikolu, fosthom il-legalita` tal-miżuri protettivi u l-għan wara l-Liġijiet speċjali tal-kera, u t-tielet element rigward it-test tal-Bilanċ u proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin.

51. 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-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrent, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

52. 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.*"

53. 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*)."

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

    Fil-każ suċitat ingħad:

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

55. 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).*

56. 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*."

57. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrent kien jirċievi kera ta' €350 fis-sena.

58. Il-Perit nominata mill-Qorti stmat il-fond in kwistjoni bl-ammont ta' valur lokatizzju ta' €5,400 fis-sena 2020, għalhekk kien qed jirċievi biss 6.5% tal-valur lokatizzju. Għalhekk, apparti l-kera irriżorja, ir-rikorrent qed jilmenta wkoll mill-fatt li kien diffiċli li jirriprendi l-fond lura, u rnexxielu jagħmel dan wara s-snin, matul il-mori ta' dan il-każ.

59. Infatti, kif sottomess mill-Avukat tal-Istat, in-nota ta' eċċezzjonijiet ulterjuri, ġiet irtirata, stante li waqt il-proċediment ta' dan il-każ, l-inkwlin ivvaka l-fond in kwistjoni, u rritorna ċ-ċwievet tal-fond.

60. Fil-każ in eżami, jirriżulta li l-kirja tal-imsemmi fond Flat 3 St John Flats, Triq Richard Taylor Cospicua, kien ilha għaddejja għal diversi snin u kienet koperta bil-Kap 69. L-ilment tar-rikorrent huwa bbażat ukoll fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-dritt tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

61. 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).*

62. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera ghar-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. Ġie sottomess, li l-ewwel element tal-legalita` jinsab pjenament sodisfatt. Dwar, it-tieni element, ingħad li l-leġislazzjoni saret fl-interess pubbliku sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar, li tiżgura sistemazzjoni komda. B'referenza għat-tielet element, ġie sostnut fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, li ma ntweriex mir-rikorrenti li ġarrbu piż eċċessiv u sproporzjonat għaliex ir-rikorrent ma ippruvax li huwa seta' jikri l-fond bil-valuri imsemmija mill-Perit Tekniku.

63. Il-Qorti, madankollu, meta tistħarreġ dak li ngħad b'refereneza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, tqis li l-Avukat tal-Istat ma irnexxilux jipprova li nżammet il-proporzjonalita` meħtieġa bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin. Għalhekk, dak li irid jiġi indagat huwa jekk il-provvedimenti tal-liġi humiex jikkawżaw ksur tad-drittijiet fondamentali abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

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

66. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

67. Għalhekk, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Leżjonijiet oħra

68. Fit-talbiet tiegħu ir-rikorrent, qed jilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali abbażi tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

69. F'dan l-kuntest, tajjeb jingħad li kif inhu risaput fil-ġurisprudenza, jista' jkun hemm vjolazzjoni ta' dan l-artikolu 14, anke jekk il-Qorti ma ssibx li hemm vjolazzjoni ta' disposizzjoni oħra tal-Konvenzjoni. Mill-banda l-oħra, l-Artikolu 14 m'għandux eżistenza indipendenti mill-artikoli l-oħra, u dejjem irid ikun hemm ness bejn il-fatt li qed jiġi allegat li hu diskriminatorju u xi ħaġa li taqa' fl-ambitu ta' xi wieħed jew aktar mid-drittijiet sostantivi tal-Konvenzjoni. (Ara

Ruth Debono Sultana et vs Dipartiment għal Standards fil-Ħarsien Soċjali et, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-3 ta' April 2009; **Anne Miller pro et noe vs l-Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2009; **Anthony Grech Sant vs l-A.G.** (50/2009/1) deċiża fit-8 ta' Frar 2010 mill-Qorti Kostituzzjonali. Ukoll fil-każ **Petrovic vs Austria** deċiża fis-27 ta' Marzu 1998, ingħad:

> *"The Court has said on may 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).*

70. 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.*"

71. 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*)."

72. 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-dispozizzjoniet l-oħra, u lanqas ma pprova d-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.

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

Kumpens

74. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrent, talab lill-Qorti sabiex tipprovdilu 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 solament ir-rikorrent talli inkisru d-drittijiet tiegħu.

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

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

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

78. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent, qed jikkontendi li għandu jirċievi d-danni kollha tal-okkupazzjoni tal-fond imsemmi matul is-snin li għaddew stante li l-fond in kwistjoni kien ilu okkupat għal numru ta' snin sakemm l-inkwilin ivvaka l-fond matul dawn il-proċeduri. Għalhekk, fis-sottomissjonijiet tiegħu isostni li l-kumpens għandu jinħadem mill-2000 sal-2020.

79. Min-naħa l-oħra, l-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu issotolinea, li l-fond ma kienx primarjament tal-ante kawża tar-rikorrent, peress li martu kienet ottjeniet il-fond *de quo* permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 14 ta' Ġunju 2010. Għalhekk, l-Avukat tal-Istat sostna li dan il-fatt għandu jittieħed in konsiderazzjoni.

Data ta' Leżjoni

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

81. Jirriżulta illi r-rikorrent jikkontendi illi l-kumpens illu huwa għandu jingħata mis-sena 2000.

82. Jirriżulta madankollu, illi r-rikorrent fl-ebda stadju tal-provi tiegħu ma qatt ippreżenta dokumentazzjoni li turi minn meta bdiet il-kirja. Iżda, jgħid biss fil-premessi, li l-fond kien ilu mikri lil Valletta sa minn qabel l-emendi fil-liġijiet tal-kera fl-1995.

83. Jirriżulta madankollu, illi mart ir-rikorrent, illum defunta kienet akkwistat il-fond mertu tal-kawża odjerna, ossija Flat 3 St John Flats Triq Richard Taylor, b'kuntratt ta' diviżjoni liema kuntratt ta' diviżjoni sar fl-**14 ta' Ġunju 2010**.

84. Sussegwentement, mart ir-rikorrent mietet fil-25 ta' Awissu 2011, u r-rikorrent wiret l-imsemmi fond bħala eredi ta' martu.

85. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża reċentement ossija fit-30 ta' Marzu 2022, fejn dwar id-dritt ghat-talba ta' kumpens b'mod retroattiv, il-Qorti kellha dan xi tgħid:

> *"Jirriżulta li Salvatore Muscat sar proprjetarju tal-fond in kwistjoni f'Ġunju 2009, wara l-mewt ta' Teresa Muscat u li l-attriċi akkwistat l-istess fond bħala eredi universali tal-intess Salvatore Muscat. Għaldaqstant, hija daħlet fiż-żarbun legali tat-testatur, Salvatore Muscat u kompliet il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fundamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' ilment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkun x'titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta li l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' vittma fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre`, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bhala vittmi meta ikollhom interess leġittimu li iressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata ikollha effett fuq id-drittijeit patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqset il-patrimonju tat-testatur, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-attriċi u li huwa anqas milli seta' ikun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk, il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-attriċi, qua eredi universali ta' Salvatore Muscat, illi tressaq ilment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien Salvu Muscat".*

86. Għalhekk stabbilit dan, u ikkonsidrat li l-fond sar proprjeta` tar-rikorrent f'Awissu 2011, huwa daħal fiż-żarbun ta' martu, li kienet akkwistat f'Ġunju 2010, u kwalsiasi kumpens li huwa għandu jibda jiddekorri minn **Ġunju 2010**.

Danni Pekunarji

87. 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 gie osservat:

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mil-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 injorati 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 il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158.*"

88. Dwar kif gand jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet issegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza suċitata ta' Rita Falzon

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

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

90. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u l-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 15 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 2010 sas-sena 2020.

- Il-valur lokatizzju fl-2010 kien ta' €1,916 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2015 kien ta' €3,344 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2020 kien ta' €5,400 fis-sena.

91. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku minn Ġunju 2010, sa l-aħħar tas-sena 2020, meta l-intimat Valletta ivvaka l-fond *de quo*, ser jinħadem il-kumpens fuq medda ta' dawn l-aħħar għaxar snin.

    a) Il-kumpens fl-interita` tiegħu jammonta għal €32,658.

    b) Minn tali ammont għandha ssir tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% li jammonta għal €979.40) li jħalli bilanċ ta' €31,678.60.

    c) Minn tali ammont għandha ssir tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% li jammonta għal €6335.72) li jħalli bilanċ ta' €25,342.88.

    d) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 2010 'il quddiem. Għalhekk, il-kera riċevuta fl-ammont ta' €350 fis-sena għal għaxar snin €3,500, u tħalli bilanċ finali ta' €21,842.88.

92. Jirriżulta għalhekk li applikata ir-regoli fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta' total ta' (€21,842.88) f'danni pekunarji, li huwa għall-perjodu bejn Ġunju 2010 u Diċembru 2020.

93. 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.

94. Hawnhekk il-Qorti għandha tosserva li jrid jiġi puntwalizzat, li fil-każ in eżami, ir-rikorrent diġa' irnexxielu jottjeni lura l-fond. Infatti, huwa irriprenda lura l-fond, billi jinsab verbalizzat li l-inkwilin Valletta ivvaka l-fond fl-aħħar tas-sena 2020. Għalhekk, l-unika ilment tar-rikorrent li issa għandha tqis huwa ristrett biss għall-kera irriżorja u mhux ukoll għall-fatt li mhuwiex probabbli li huwa jirriprendi l-fond fil-futur qrib. Infatti, fil-każ in eżami, ir-rikorrent m'għandux ħtieġa aktar illi jipproċedi quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera biex jittenta jiżgombra lill-inkwilin.

95. Għalhekk, fid-dawl ta' dan l-avveniment fattwali, avveniment ta' ċerta portata, li juri evidentement, li l-fond ġie ripreż lura mis-sid anke jekk fil-mori ta' dan il-każ, din il-Qorti ma tistax ma tieħux konjizzjoni ta' dan il-fatt, meta ser taħdem il-komputazzjoni dwar il-kumpens rigwardanti danni pekunarji u non pekunarji.

96. Għaldaqstant, mit-total ta' danni pekunarji u non pekunarji, il-Qorti tqis li għandu jitnaqqas l-ammont ta' tletin fil-mija (30%) mit-total, sabiex jirrifletti l-fatt li r-

rikorrent illum il-ġurnata irriprenda lura l-fond, u l-fond jinsab pjenament fil-pussess tiegħu ladarba m'għadux mikri lill-inkwilin.

Danni Non-pekunarji

97. 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.

98. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrent sofra ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jingħata sa mis-sena 2010 sa l-ahhar tas-sena 2020, ossija għal ghaxar snin, il-kumpens għandu ikun ta' ħamest elef Ewro (€5,000).

99. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens ekwivalenti għal €21,842.88 danni pekunarji u €5,000 bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' (€26,842.88).

100. Iżda in vista ta' dak enunċjat f'paragrafu 96 aktar 'il fuq, ser jitnaqqas tletin fil-mija minn dan l-ammont totali ta' danni pekunari u non pekunarji, liema tletin fil-mija (30%) fuq it-total ta' danni pekunarji u non pekunarji, u ċioe` fuq l-ammont ta' €26,842.88, jammontaw għal €8,052.86, b'hekk l-ammont totali li għandu jitħallas f'kumpens huwa ta' **(€18,790.02).**

Konklużjoni

Il-Qorti;

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

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

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

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Valletta stante li huwa vvaka l-fond u rritorna ċ-ċwievet tal-fond fil-mori ta' din il-proċedura.

Tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha ta' l-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet spjegati.

Tilqa’ l-**Ewwel Talba** tar-rikorrent, limitatament kif ġej billi:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrent, qegħdin jiġu ivvjolati id-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta) filwaqt illi;

Tiċħad it-talba abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u abbażi tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-motivi spjegati.

Tilqa’ t-**Tieni Talba** tar-rikorrent, limitatament kif ġej billi:

Tiddikjara li bl-operazzjonijiet tal-artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta kif ukoll il-provvedimenti tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta dwar il-kera jimponu t-tiġdid tal-kera u jikkontrollaw il-livell tal-kera, u qed jikkawżaw leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-parti tat-tieni talba fejn intalab li l-intimat m’għandux isib aktar il-protezzjoni tal-imsemmija liġijiet tal-kera, peress li l-inkwilin Valletta ivvaka l-fond *de quo* u irritorna ċ-ċwievet fil-mori ta’ din il-proċedura, u b’hekk tali proċeduri ġew eżawriti fil-konfront ta’ l-intimat Mario Valletta.

Tilqa’ t-**Tielet Talba** kif ġej u;

Tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli biex iħallas kumpens lir-rikorrent fl-ammont totali ta’ tmintax-il elf, sebgħa mija u disgħin Euro u żewġ ċenteżmi **(€18,790.02)** abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta).

Tikkundanna li l-Avukat tal-Istat iħallas kumpens lir-rikorrent fl-ammont totali ta’ tmintax-il elf, sebgħa mija u disgħin Euro u żewġ ċenteżmi **(€18,790.02)**, kif fuq aħjar deskritt.

L-ispejjeż għall-proċedura odjerna, għandhom ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat salv għall-ispejjeż ta’ l-intimat Valletta, li għandhom ikunu a kariku tar-rikorrent għar-raġunijiet spjegati fil-paragrafu 25 aktar ‘il fuq.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur