QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa
Tmienja (8) ta' Ġunju 2022

Rikors Numru 118/2021 FDP

Fl-ismijiet

Francis Attard (ID 74447M)

Vs

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 3 ta' Marzu 2021, li permezz tiegħu r-rikorrent talab is-segwenti:

    i. *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond* ***53, Triq San Franġisk, il-Ħamrun****, li huwa akkwista per via di divisione b'kuntratt tal-****15 ta' Mejju 199****7 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin, hawn anness u mmarkat bħala* ***'<u>Dokument A</u>'****, fejn il-fond in kwistjoni ġie assenjat lilu.*

    ii. *Illi anteċedentement, b'kuntratt tad-****8 ta' Ġunju 1976*** *fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***'<u>Dokument B</u>'****, l-antekawża tar-rikorrenti, ossia l-*

mejta zitu Antonia Attard, kienet ikkonċediet b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal ***17-il sena*** *lil ċertu John Pace, l-fond ossia dar in kwistjoni, bin-numru 53, Triq San Franġisk, il-Ħamrun, u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta'* ***Lm 30.00c*** *fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.*

iii. *Illi sussegwentement, b'kuntratt tat-**17 ta' Awwissu 19**77 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut,* ***'Dokument C'*** *hawn anness, l-istess John Pace kien biegħ u ttrasferixxa ż-żmien li kien għad fadal mill-imsemmija konċessjoni enfitewtika temporanja surreferita lil ċertu Carmel Camilleri (K.I. 831154M).*

iv. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-7* ***ta' Ġunju 1993****, iżda l-imsemmi Carmel Camilleri u martu Josephine Camilleri née Spiteri (K.I. 549656M) baqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u dan peress li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u għalhekk invokaw id-dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond taħt titolu ta' kera.*

v. *Illi għalhekk wara s-7 ta' Ġunju 1993, l-imsemmija Carmel u Josephine Camilleri baqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni bis-saħħa tal-Artikolu 12 (2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, b'kera ta'* ***Lm 53.21c*** *fis-sena, ekwivalenti għal €121.12c fis-sena, u llum bl-Att X tal-2009 l-kera awmentat b'mod tenwu għal* ***€210****.00c fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.*

vi. *Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, Carmel u Josephine Camilleri, ġew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.*

vii. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġie spossessat mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tiegħu wara li skada t-terminu enfitewtiku temporanju u għalhekk ġie assoġġettat wkoll għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sid, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, 'Dokument B' surreferit.*

viii. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta miċ-ċertifikat* ***'Dokument D'*** *hawn anness.*

ix. *Illi l-awmenti fil-kera li kien intitolat għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma miżeri għall-aħħar meta*

paragunati mal-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali leġislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta d-drittijiet fundamentali tas-sid.

x. *Illi abbażi tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018, r-rikorrenti intavola rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, liema rikors jġib in-numru ta' referenza 82/2019SG fl-ismijiet 'Francis Attard vs Carmel Camilleri et', differita għas-smigħ għas-seduta tal-15 ta' Marzu 2020, fejn huwa qed jitlob li l-kera tiġi awmentata ai termini tal-istess liġi, liema kera, però, kif stabbilita mill-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti xorta waħda jħoss li dejjem tibqa' leżiva tad-drittijiet fundamentali tiegħu stante illi kera massima ta' 2% tal-valur tal-fond lanqas tekwivali għal nofs dak li kapaċi jrendi l-fond fuq is-suq liberu, oltre illi huwa ser jibqa' assoġġettat għal-forced landlord-tenant relationship.*

xi. *Illi inoltre, jibqa' l-fatt illi li kieku ma kienx għall-Att XXIII tal-1979, Carmel u Josephine Camilleri kien ser jkollhom jirrilaxxjaw l-fond u jirritornawħ lura f'idejn ir-rikorrenti fl-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja de quo.*

xii. *Illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux mistħoqqa lill-inkwilini Camilleri liema protezzjoni huma kkwalifikaw għaliha sempliċement għax kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, iżda minkejja l-ftehim raġġunt bejn d-direttarja u l-enfitewta, liema ftehim kien wieħed ta' ċens* ***temporanju****.*

xiii. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ivvjola d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti żgur sal-****2018****, biex b'hekk ir-rikorrenti sofriet danni minħabba din il-leżjoni sa din it-tali ġurnata.*

xiv. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti fuq pariri legali li kienet ħadet biex tipproteġi l-proprjetà tagħha minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhiex triq oħra ħlief li tikkonċedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli, oltre li kien soġġett għar-rekwiżizzjoni kien soġġett wkoll għall-'fair-rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

xv. *Illi dan kien assolutament inaċċettabbli u għalhekk l-unika mod biex tipproteġi l-proprjetà tagħha mir-rekwiżizzjoni u mill-'fair-rent' kien billi tikkonċedieh b'titolu ta' enfitewsi temporanja, kif fil-fatt*

għamlet. Madanakollu, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 kollox sarilha suf.

xvi. *Illi r-rikorrenti u l-antekawża minnu ma kellha l'ebda għażla oħra biex tgawdi ħwejjiġha u tipproteġi l-istess kif fuq ingħad, salv li tbiegħ l-istess fond, ħaġa li hija ma riditx u ma kienx jaqblilha tagħmel għax riedet tibqa' tgawdi ħwejjigħa.*

xvii. *Illi r-rikorrenti ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu mingħajr ma ġie mogħti kumpens xieraq għat-teħid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut lilu ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' Lm53.21 fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta waħda leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidu dawk tal-inkwilina billi din tirċievi kera ġusta fis-suq.*

xviii. *Illi r-rikorrenti sa llum għadu qatt ma rċieva din il-kera ġusta fis-suq.*

xix. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti, mill-proprjetà tiegħu minkejja li l-antekawża minnu ħadet ħsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija ma rċevietx kumpens adegwat għat-teħid ta' ħwejjiġha, u dan kkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tagħha bħala sid u dawk tal-inkwilina.*

xx. *Illi r-rikorrenti ma kellux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għax huwa ma setax jżid l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum, minħabba li dak li effettivament huwa seta' jirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

xxi. *Illi dan kollu diġà ġie determinat fil-kawżi* ***'Amato Gauci Vs Malta'****, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009;* ***'Lindheim and others Vs Norway'*** *deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u* ***'Zammit and Attard Cassar vs Malta'****, kawża nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.*

xxii. *Illi ġialadarba r-rikorrent sofra minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f'* ***'Beyeler vs Italy'*** *(Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f'****'Almeida Ferreira et vs Portugal'*** *tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid qua rikorrenti ġew leżi bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

xxiii. *Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* ***'Hutten-Czapska vs Poland'*** *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) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

xxiv. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrent għandu jirċievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali mingħand l-intimat Avukat tal-Istat kawża tal-leżjoni li huwa sofra għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid.*

xxv. *Illi l-inkwilini Carmel Camilleri (K.I. 831154M) u martu Josephine Camilleri née Spiteri (K.I. 549656M) ma tħarrkux f'dawn il-proċeduri a skans ta' spejjeż żejda, stante illi huma effettivament eżerċitaw id-drittijiet tagħhom li għadhom fuq l-istatut sal-ġurnata ta' llum u għalhekk huma ma jistgħux jiġu kkunsidrati b'xi mod responsabbli għall-ħsara li r-rikorrent sofra minħabba din l-infrazzjoni tal-liġi.*

xxvi. *Illi l-istess inkwilini m'għandhomx jintalbu jirrispondu għall-inkostituzzjonalità tal-liġi applikata minnha jew jeħlu spejjeż inutilment, u b'hekk ma ġewx intimati f'dawn il-proċeduri.*

xxvii. *Illi skond każistika kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali Maltija, fosthom fil-kawża fl-ismijiet Sean Bradshaw et v l-AG et. (6 ta' Frar 2015), l-inkwilin għandu jitħarrek fil-kawża jekk huwa jkun jifforma "<u>parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata</u>" u jekk jkun qed jokkupa l-fond a tenur proprju tal-istess inkwilinat li jkun qed jiġi attakkat b'dik il-kawża, għax f'tali każ il-"<u>meritu [jkun] jikkonċerna lilu direttament</u>". Għal din ir-raġuni, l-inkwilin għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u jkun leġittimu kuntradittur <u>biss</u> jekk huwa jkun għadu*

qed jokkupa l-fond bl-istess titolu li jkun qed jiġi attakkat f'din il-kawża.

xxviii. Illi stante l-kawża pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera l-inkwilini ma jiċċentrawx fil-kawża odjerna fejn huwa l-Att XXIII tal-1979 li qed jiġi attakkat permezz ta' din il-kawża, oltre illi t-talbiet tar-rikorrenti huma kollha indirizzati biss in konfront tal-intimat Avukat tal-Istat.

xxix. Illi dan il-prinċipju ġie stabbilit wkoll fost kawżi oħra fil-kawża Rikors Kostituzzjonali Nru. 191/2019GM fl-ismijiet ***'Anna armla minn John Bonnici et vs Avukat Ġenerali et'****, deċiża fil-25 ta' Ġunju 2020, fejn il-Qorti qalet hekk:-*

"... Illi b'differenza mill-każijiet suċċitati, r-rikorrenti ddikjaraw fl-atti ta' din il-kawża li ***m'humiex qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tagħhom****, anke billi kkuntrattaw magħhom kirja ġdida permezz ta' skrittura datata 28 ta' Ġunju 2019 li eżebew bħala Dokument B mar-rikors promotur tagħhom. M'hemmx dubju għalhekk li l-eżitu ta' din il-kawża* ***ma jeffettwa bl-ebda mod l-interessi tal-konjuġi Camilleri****. Għalhekk il-Qorti sejra teħlishom mill-osservanza tal-ġudizzju u konsegwentement m'għandhiex għalfejn tikkunsidra l-eċċezzjonijiet l-oħrajn tagħhom"*

xxx. Illi l-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata sal-<u>1 ta' Awwissu 2018</u>, ċioe meta daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018, però huwa jippretendi illi nel frattemp huwa għandu jirċievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Liġi li huwa sofra tul iż-żmien ossia mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja u ċioè is-7 ta' Ġunju 1993 sal-1 ta' Awwissu 2018.

xxxi. Illi r-rikorrent Francis Attard qed jannetti ma' dan ir-rikors dikjarazzjoni ġuramentata tiegħu stress fejn huwa jikkonferma l-kontenut kollu ta' dan ir-rikors u d-dokumenti annessi miegħu oltre illi jagħti t-testimonjanza tiegħu in sostenn tat-talbiet rikorrenti, liema affidavit qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala ***"<u>Dokument E</u>".***

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, jogħġobha:-

(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi *illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Carmel Camilleri (K.I. 831154M) u martu*

Josephine Camilleri née Spiteri (K.I. 549656M), b'tali mod li ġie reż kważi impossibli għar-rikorrenti li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond ***53, Triq San Franġisk, il-Ħamrun****, proprjetà tiegħu, u/jew li jirċievi kera ġusta għall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, 'Dokument B' fil-proċess.*

(II) *Konsegwentement,* ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu 53, Triq San Franġisk, Ħamrun bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).*

(III) *Konsegwentement,* ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Liġi u dan żgur sakemm ġie introdott l-Att XXVII tal-2018.*

(IV) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Liġi.*

(V) ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk 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 tal-intimat minn issa in subizzjoni.

2. Rat illi fid-19 ta' April 2021 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti fil-konfront tiegħu qed jiġu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-fond 53, Triq San Franġisk, il-Ħamrun, mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat kif wkoll peress li allegatament qegħdin irenduha impossibbli għar-rikorrent li jieħu lura l-pussess tal-proprjetà mertu tal-kawża odjerna;

2. Illi in linea preliminari r-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta' in kwistjoni;

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

4. Illi r-rikorrent ma jistax jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent irid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;

5. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

6. Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta; tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma tilifx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħed jattakka ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

7. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' u għandu marġini ta' apprezzament wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli

li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

8. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ukoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu ppreġudikati d-drittijiet tar-rikorrent bħala sid qua proprjetarju tal-fond in kwistjoni;

9. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ Connie Zammit et vs Malta (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi:

> *"(...)the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement."*

Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiccawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

10.Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

11.Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex

kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

12.Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci v 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" ; Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

13.Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesa u ċioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

14.Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;

15.Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."

16.Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B. L-artikolu jistipula li r-rikorrent bħala s-sid tal-fond in kwistjoni għandu d-dritt li jippreżenta rikors quddiem il-Bord

li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

17.Din il-liġi teżiġi ukoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bilfors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrent jista' jerġa jieħu l-fond lura. Magħdud ma' dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħed jikkawżawlu. Illi sid il-fond jista' anki jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu;

18.Illi kif inhu magħruf, il-Qorti Kostituzzjonali ma tordnax żgumbrament iżda tiddeċiedi li inkwilin ma jistax jistrieħ iktar fuq id-disposizzjonijiet ta' artikolu partikolari minħabba li dak l-artikolu jkun ġie ddikjarat bħala li jmur kontra l-Kostituzzjoni u / jew il-Konvenzjoni. Għalhekk kif sewwa u xieraq, l-artikolu 12B huwa l-artikolu li qed jgħolli l-kera għal ammont raġonevoli għaż-żminijiet tal-lum u li jagħti fakultà li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin. Huwa għalhekk li l-leġiżlatur permezz tal-artikolu 12B(11) qed isemmi li qabel ma persuna tiġi żgumbrata d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu jridu l-ewwel jiġu sodisfatti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrent qiegħed jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser l-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

19.Illi fir-rigward tal-allegat nuqqas ta' rimedju effettiv, l-esponent isostni illi bl-intavolar ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali ir-rikorrent stess qiegħed jirrikonixxi li s-sistema Maltija tipprovdi għal rimedju domestiku li huwa effettiv. Li kieku ma kienx hekk ir-rikorrenti ma kienx ser joqogħdu jiftħu dawn il-proċeduri;

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

21.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

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

Provi:

3. Rat illi fil-15 ta' Marzu 2021, il-kawża ġiet appuntata għas-smiegħ għall-24 ta' Mejju 2021.

4. Rat l-affidavit ta' **Francis Attard** iprrezentat fit-22 ta' Frar 2021 flimkien mar-rikors promotur, flimkien ma' atti oħra (fol 58).

5. Rat illi fl-24 ta' Mejju 2021, il-Qorti appuntat lill-Perit Elena Borg Costanzi.

6. Rat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Elena Borg Costanzi ippreżentat fit-18 ta' Awissu 2021 (fol 77).

7. Rat illi fil-25 ta' Novembru 2021, il-partijiet għarrfu lill-Qorti illi ma kien hemm ebda eskussjoni u lanqas provi x'jippreżentaw u għalhekk il-kawża setgħet titħalla għas-sottomissjonijiet finali.

8. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub ta' Francis Attard ippreżentata fis-26 ta' Novembru 2021 (fol.95).

9. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fil-11 ta' Marzu 2022 (fol 107).

Fatti tal-każ

10. Jirriżulta li r-rikorrent huwa proprjetarju tal-fond 53, Triq San Franġisk, Ħamrun li huwa akkwista permezz ta' kuntratt pubbliku ta' diviżjoni datat **15 ta' Mejju 1997** (Dok A), fejn il-fond ġie assenjat lilu.

11. Jirriżulta li l-antekawża tar-rikorrent, b'kuntratt datat 8 ta' Ġunju 1976, eżebit bħala Dok B, id-defunta zija tar-rikorrenti Antonia Attard kienet ikkonċediet b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal sbatax-il sena lil John Pace, il-fond mertu ta' din il-vertenza, versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm30 fis-sena.

12. Jirriżulta, li l-istess John Pace kien biegħ u ttrasferixxa ż-żmien li kien għad fadal mill-imsemmija konċessjoni enfitewtika temporanja lil ċertu Carmel Camilleri, kif jidher evidentement mill-kuntratt 17 ta' Awissu 1977 (Dok C).

13. Jirriżulta li l-fond in kwistjoni mhuwiex fond dekontrollat kif jidher minn Dok D eżebit.

14. Jirriżulta li din il-konċessjoni enfitewtika fuq il-fond in kwistjoni skadiet fis-7 ta' Ġunju 1993, iżda Carmel Camilleri u martu Joseph Camilleri baqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, peress li kien ċittadin Malti u ordinarjament resident fil-fond in kwistjoni.

15. Jirriżulta għalhekk, li Carmel u Josephine Camilleri baqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni bis-saħħa tal-Artikolu 12 (2) (b) (i) tal-Kap 158, b'kera ta' Lm5 3.21 fis-sena ekwivalenti għal € 121.12 fis-sena li llum permezz tal-Att X tal-2009 il-kera awmentat għal € 210 fis-sena.

16. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, Elena Borg Costanzi, li fir-relazzjoni tagħha stmat il-fond 53, Triq San Franġisk Ħamrun bil-valur tas-suq liberu fl-ammont ta' € 110,000, u l-valur lokatizzju fl-2021 huwa ta' € 6,000 fis-sena.

17. Il-Perit Elena Borg Costanzi ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 1987 sas-sena 2021.

    - Il-valur lokatizzju fl-1987 sas-sena 1992 kien ta' € 850 fis-sena;
    - Il-valur lokatizzju fl-1993 sas-sena 1998 kien ta' € 1,400 fis-sena;
    - Il-valur lokatizzju fl-1999 sas-sena 2004 kien ta' € 2,200 fis-sena;
    - Il-valur lokatizzju fl-2005 sas-sena 2010 kien ta' € 3,000 fis-sena;
    - Il-valur lokatizzju fl-2011 sas-sena 2016 kien ta' € 4,800 fis-sena;
    - Il-valur lokatizzju fl-2017 sas-sena 2021 kien ta' € 6,000 fis-sena.

Ikkunsidrat

18. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrent qiegħed, permezz tal-azzjoni preżenti, jilmenta li l-operazzjoni tal-Artikolu 12, u 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1997, u bl-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lil Carmel Camilleri u martu Josephine Camilleri, u jirrenduha kważi impossibbli għar-rikorrent li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu, konsegwentement qiegħed 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).

Eċċezzjoni Preliminari tal-Avukat tal-Istat

19. Preliminarjament, l-Avukat tal-Istat qed jeċċepixxi li r-rikorrent għandu jġib prova ċara tat-titolu.

20. Jirriżulta li l-imsemmi fond kien ġie akkwistat mir-rikorrent permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin datat 15 ta' Mejju 1997 eżebit bħala Dok A. Għalhekk, il-prova tat-titolu tinsab pjenament ippruvata.

21. Għaldaqstant, **<u>tiċħad l-ewwel eċċezzjoni</u>** preliminari tal-Avukat tal-Istat rigward it-titolu.

Meritu tal-każ

22. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara li l-enfitewsi temporanja tal-fond in kwistjoni ġiet konvertita f'kera li tibqa' tiġġedded awtomatikament kull sena a tenur tal-Att XXIII tal-1997 u bl-operazzjoni tal-Liġijiet viġenti, fejn l-inkwilini Carmel Camilleri u Josephine Camilleri komplew ikunu rikonoxxuti bħala inkwilini u komplew iħallsu l-kera matul is-snin

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

24. Fir-risposta u fis-sottomissjonijiet, l-Avukat tal-Istat sostna li m'hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali ta' proprjeta ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex dan japplika f'teħid forzuż ta' proprjeta`, u f'dan il-każ, id-drittijiet u l-jeddijiet tas-sid għadhom ma ntilfux. Ġie sottomess li l-Artikolu 37 jitkellem dwar teħid ta' pussess furzat, filwaqt li f'dan il-każ il-proprjeta` baqgħet għand is-sid, u r-rikorrent qed jirċievi l-kera. B'hekk l-Avukat tal-Istat qed jikkontendu li m'hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem la taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u lanqas taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

25. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottolinea wkoll li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 ma jagħmilhiex impossibli li s-sid jerġa' jieħu l-fond, stante li ċ-ċirkostanzi li fihom wieħed jista' jirriprendi l-fond twessgħu bid-diversi emendi li saru fl-istitut tal-kera, fejn jekk jiġi ppreżentat każ quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, l-inkwilini ikunu jistgħu jiġu ordnati jitilqu mill-fond f'terminu ta' żmien kif jiġi stipulat mill-Bord Li Jirregola l-Kera. Għalhekk, ġie eċċepit mill-Avukat tal-Istat, li r-rikorrent ma jistax jitlob li sofra ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu mingħajr ma jieħu in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalita` tiegħu skont il-liġi, kwindi dak li qed jilmenta minnu r-rikorrent irid jiġi eżaminat fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018. B'hekk l-argument tal-Avukat tal-Istat huwa, li permezz tal-emendi introdotti, intlaħaq bilanċ li qed itejjeb is-sitwazzjoni ta' dawn il-kirjiet u fil-verita qed jagħti l-opportunita li togħla l-kera għal ammont raġonevoli għaż-żmenijiet tal-lum u li jagħtu fakulta li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin. Fil-fatt, ġie sostnut, li skont l-emendi tal-Att XXVIII tal-2018, jagħtu anke garanzija li l-fond jista' jerġa' lura għand is-sid, jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi.

26. L-Avukat tal-Istat kompla jsostni li f'dan il-każ ma sarx żvestiment tal-proprjeta` għaliex l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ma timponi l-ebda teħid

obbligatorju ta' proprjeta`, iżda użu ta' proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex dan sar fl-interess ġenerali. Inoltre`, ġie sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, li jrid jiġi mistħarreġ jekk is-sid oriġinali tal-fond tneħħilux kull drittijiet li għandu fuq dik il-proprjeta` għaliex jirriżulta, li permezz tal-iżviluppi fl-emendi reċenti, id-drittijiet *in rem* tas-sidien ma ġewx mittiefsa, anzi kien hemm rilassament tal-Liġijiet favur is-sidien.

27. Dwar dan il-punt, huwa relevanti l-każ **Cauchi vs Malta** (14013/2019) deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Umani fil-25 ta' Marzu 2021, fejn ingħad;

> *"The latter, in particular the new Article 12 B(11) of the Ordinance, provided that it will not be lawful for the owner to proceed to request the eviction of the occupier without first availing him or herself of the provisions of that Article. As a result, the applicant is obliged to undertake a new procedure before proceeding to evict the tenant. In this connection, the Court has previously expressed its reservations about the fact that the Constitutional court has previously expressed its reservations about the fact that the constitutional jurisdictions, whose role is to bring violations to an end and redress the violation found, abdicate the responsibility assigned to them by the Constitution of Malta and refer applications to yet another remedy despite having the power and authority to grant such redress."*

28. L-argument tar-rikorrenti hu li xorta ma setax jivvanta titolu rigward il-fond mertu tal-każ wara l-iskadenza tal-enfitewsi temporanja fis-7 ta' Ġunju 1993. Inoltre`, ġie sottomess mir-rikorrent li il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta` tiegħu, b'mod li baqa' jirċievi kera anqas mill-valur lokatizzju fis-suq.

29. L-Avukat ta' l-Istat jisħaq fuq il-punt, li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jirregola sitwazzjonijiet ta' natura soċjali għall-ġid komuni. Madankollu, din il-Qorti tqis, li n-nuqqas ta' tgawdija u l-kontroll fl-użu tal-proprjeta` huwa ċertament, immirat sabiex l-Istat jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fil-qasam tad-djar. Dan, iżda, ma jfissirx li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent mhumiex leżi.

30. Il-Qorti tirrileva li ma jistax jingħad li, ladarba ma kienx hemm teħid forzuż, b'hekk m'hemmx leżjoni għad-drittijiet fundamentali ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti, fiċ-ċirkostanzi, trid tqis u tevalwa r-riżultanzi fattwali kollha, u trid tieħu konjizzjoni tan-nuqqas tat-tgawdija tal-proprjeta`, u kif ukoll tal-kera irriżorja li s-sid kien qed jipperċepixxi matul is-snin.

31. Fil-fatt, ir-rikorrent ma qabel xejn ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat u jikkontendi illi sofra leżjoni tad-dritt tiegħu billi ġie spussessat mid-dritt ta' użu ta' proprjeta`, wara li skada t-terminu ta' l-enfitewsi temporanja, ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin, b'mod li ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u tas-sid. Konsegwentement, ġie sostnut fis-sottomossjonijiet tar-

rikorrent, li qed isofri piż indebitu meta kien qed jirċievi kera ta' €121.12 fis-sena, liema kera għoliet sussegwentement b'€210 fis-sena permezz tal-Att X tal-2009, meta l-Perit Tekniku stmat il-valur lokatizzju fl-2021 fl-ammont ta' € 6000 fis-sena. Konsegwentement, ir-rikorrent qed jitlob kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta`.

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

> "*Ebda propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obbligatorju 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 w 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.*"

33. 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 sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.*"

34. **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-principji ġenerali tal-liġi internazzjonali."

35. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidrhilha 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).*

36. 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.

37. Fil-każ suċitat ingħad:

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

38. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020 intqal is-segwenti:

> *"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****, cited above § 62).*

39. 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*."

40. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien ingħata b'konċessjoni enfitewtika, liema konċessjoni enfitewtika skadiet fis-7 ta' Ġunju 1993 iżda s-subċens gie ikkonvertit f'kera u l-inkwilini baqgħu jirrisjedu fl-imsemmi fond stante li huma baqgħu jiġu rikonoxxuti bħala inkwilini a tenur tal-Liġijiet viġenti.

41. F'dan l-kuntest, il-Qorti tqis relevanti dak li ngħad fil-każ **Cassar vs Malta**, fejn intqal li l-piż baqa' jinġarr mis-sidien, meta l-iskop tal-għan soċjali matul is-snin kien tnaqqas, kif ġie ritenut f'**Cassar vs Malta** (950570/13) deċiża fit-30 ta' Jannar 2018. Illi f'dan il-każ 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).

42. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-emendi legali matul is-snin, speċifikatament l-Att XXIII tal-1979, 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 nuqqas ta' tgawdija ta' proprjetà` tar-rikorrent twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tiegħu. Referibbilment għall-argumenti imressqa mill-Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet anke in vista tal-Artikolu 12A u 12B tal-Kap 158, speċifikatament ukoll għall-Att XXVIII tal-2018 wara konsiderazzjoni tar-reġim legali kollu, skont il-liġi, din il-Qorti xorta ssib li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, għax ma ntlaħaqx il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

43. Il-Qorti tqis illi hemm leżjoni tad-dritt tar-rikorrenti kif sanċit kemm fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

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

Kumpens

45. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrent talab lill-Qorti sabiex tipprovdilu rimedju xieraq u opportun sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat, u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi illi għandu r-rikorrent talli inkisru d-drittijiet tiegħu.

46. Fil-fatt, il-Qorti ser tipprovdi għal danni, konsegwenza tal-fatt li nstab ksur tad-drittijiet tal-bniedem, a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

47. Jirriżulta illi, fit-talba tar-rikorrent, intalab 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.

48. Ġialadarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis illi tali talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non-pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

Danni pekunarji

49. Il-Qorti 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 mil-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 ingħata lir-rikorrenti mil-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 il-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra ir-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf euro (EUR 25,000). Hija kkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu il-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tat-twil li ir-rikorrenti ilhom privati mil-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 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 isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu 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."

50. Dwar kif għandu 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 isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza tal-Qorti Ewropea Cauchi vs Malta deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fil-każ **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

"Illum il-ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbilit 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 li l-attriċi kien jirnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera percepita mill-attrici, jew il-kera li kienet percepibbli skont il-liġi."*

51. 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 irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma

għandu mbagħad jitnaqqas il-kera perċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

52. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi, li s-subċens li kien ingħata rigward il-fond mertu tal-każ odjern, kien ċens temporanju li skada fis-7 ta' Ġunju 1993. Iżda, sussegwentement, ir-rikorrent ma setax jivvanta titolu, peress li bid-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12, iċ-ċens ġie kkonvertit f'kera b'mod li l-liġi viġenti kompliet tipproteġi lill-inkwilini.

53. Jirriżulta, madanakollu, illi r-rikorrent akkwista t-titolu fuq il-fond b'kuntratt ta' diviżjoni tal-15 ta' Mejju 1997.

54. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens illi għandu jingħata lir-rikorrent, bħala sid tal-fond mertu tal-kawża odjerna, għandu jsir minn meta huwa akkwista t-titolu tal-fond, ossija <u>f'Mejju 1997</u>.

55. 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 1987 sas-sena 2021 kienu kif ġej:

- Il-valur lokatizzju fl-1987 sas-sena 1994 kien ta' € 850 fis-sena;
- Il-valur lokatizzju fl-1993 sas-sena 1998 kien ta' € 1,400 fis-sena;
- Il-valur lokatizzju fl-1999 sas-sena 2004 kien ta' € 2,200 fis-sena;
- Il-valur lokatizzju fl-2005 sas-sena 2010 kien ta' € 3,000 fis-sena;
- Il-valur lokatizzju fl-2011 sas-sena 2016 kien ta' € 4,800 fis-sena;
- Il-valur lokatizzju fl-2017 sas-sena 2021 kien ta' € 6,000 fis-sena.

56. Il-Qorti ser tibda biex tikkunsidra l-kumpens mis-sena 1997 sas-sena 2021, sena meta ġew imnieda l-proċeduri odjerni, ossija fuq erbgħa u għoxrin sena (24).

57. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-perit tekniku mis-snin 1997 sa 2021:

a) Il-kumpens fl-interjieta tiegħu jammonta għal €82,800;

b) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% - li jammonta għal € 24,840, li jħalli bilanċ ta' €57,960;

c) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% - li jammonta għal € 11,592, li jħalli bilanċ ta' € 46,368;

d) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 1997 sal-2021, ossija mill-1997 sa 2009 €121.12 fis-sena, u mill-2009 sa 2021 €210 fis-sena, li jammontaw għal €3,973.44 (kera riċevuta). Għalhekk mill-ammont ta' €46,368 jitnaqqas il-kera riċevuta ta' €3,973.44, li għalhekk iħalli bilanċ ta' €42,395.

58. Jirriżulta illi, applikata r-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta’ tnejn u erbgħin elf, tlett mija u ħamsa u disgħin Euro (€ 42,395).

59. Il-Qorti tosserva illi 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-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

60. 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 likwidata 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.

61. 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 jgħodd mill-1997 sas-sena tal-preżentata tal-kawża ossija 2021, għaddew erbgħa u għoxrin sena, u għalhekk il-kumpens għandu jkun ta’ tnax-il elf euro (€12,000).

62. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrent għandu jingħata għan-nuqqas fil-konfront tiegħu għandu jkun ekwivalenti għal tnejn u erbgħin elf, tlett mija u ħamsa u disgħin Euro (€ 42,395) bħala danni pekunarji u tnax-il elf euro (€12,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta’ **<u>erbgħa u ħamsin elf, tlett mija u ħamsa u disgħin Euro (€54,395)</u>**.

Rimedju ulterjuri

63. La darba proċeduri fil-konfront tal-inkwilini Carmel Camilleri u martu Josephine Camilleri ma ġewx intavolati fil-kawża odjerna, il-Qorti ma tqisx illi għandha tagħti lir-rikorrent rimedji ulterjuri illi jistgħu, b’xi mod, jeffettwaw id-drittijiet ta’ terzi li ma humiex parti mill-kawża, ossija l-konjuġi Camilleri.

Konklużjoni

Il-Qorti;

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

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat;

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

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra fil-mertu ta' l-Avukat tal-Istat għall-motivi spjegati.

Tilqa' l-**Ewwel Talba** u **Tiddikjara** illi fil-konfront tar-rikorrent, bil-fatti esposti, u bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal- 1979 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini Camilleri u jirrenduha kważi impossibli li r-rikorrent jirriprendi u jirċievi kera ġusta għall-fond 53, Triq San Franġisk, Ħamrun.

Tilqa' t-**Tieni Talba** tar-rikorrenti u **Tiddikjara** li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta` 53, Triq San Franġisk, Ħamrun bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tilqa' t-**Tielet Talba** u **Tiddikjara** li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilini stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni ai termini tal-liġi.

Tilqa' r-**Raba' Talba** u **Tillikwida** li-istess kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunarji sofferti mir-rikorrent fl-ammont ta' tnejn u erbgħin elf, tlett mija u ħamsa u disgħin Euro (€ 42,395) bħala danni pekunarji u tnax-il elf euro (€12,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **erbgħa u ħamsin elf, tlett mija u ħamsa u disgħin Euro (€54,395)**.

Tilqa' l-**Ħames Talba** u **Tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' **erbgħa u ħamsin elf, tlett mija u ħamsa u disgħin Euro (€54,395)** kif fuq aħjar deskritt.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni, għandhom ikunu wkoll a kariku tal-Avukat tal-Istat.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur