- Art 1 tal-1 Protokoll tal-Konvenzjoni
- kirja kummerċjali
- akkwist b'legat - antekawża

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 14 ta' Lulju 2022

Rikors Nru. 614/2021 GM

John Ellul (K.I. 357267M)

vs

Avukat tal-Istat

Bank of Valletta plc (C 2833)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta' John Ellul li permezz tiegħu wara li ppremetta illi:

i. Ir-rikorrent huwa proprjetarju tal-fond 47/4, St John Street, Valletta, b'aċċess minn Republic Street, Valletta, li huwa akkwista per via di successione mill-eredità tal-mejjet Hilaire Vincenti li miet fit-28 ta' Jannar 2019 u l-wirt tiegħu ddevolva

b'testment tal-31 ta' Ottubru 2006 fl-atti tan-Nutar Sarah Agius, u sussegwentement, b'dikjarazzjoni causa mortis tal-31 ta' Ottubru 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicholas Briffa, hawn annessa u mmarkata bħala "**Dokument A**", ir-rikorrent ġie immess fil-pussess tal-legat lilu mħolli.

ii. Il-fond kien konċess b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja għal 25 sena b'effett mill-1 ta' Lulju 1971 b'kuntratt tat-23 ta' Ġunju 1971 fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument B**".

iii. Din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-30 ta' Ġunju 1996 u l-intimati Bank of Valletta plc baqgħu jokkupaw il-fond wara dak il-perijodu b'titolu ta'kera versu kera ta' €1,203.88ċ fis-sena pagabbli kull l-1 ta' Lulju ta' kull sena, u dan ai termini tal-Att X tal-2009, fejn il-kera ġiet awmentata għall-ewwel erba' snin mill-1 ta' Jannar 2010 b' żieda ta' ħmistax fil-mija fis-sena, waqt li mill-1 ta' Jannar 2014 ż-żieda fil-kera ogħliet bil-ħamsa fil-mija fis-sena stante illi l-Property Price Index ma ġie qatt stabbilit mill-Ministru konċernat, biex b'hekk il-kera llum hija ta' **€1,203.88ċ fis-sena**.

iv. Ir-rikorrent kien u għadu obbligat illi jġedded l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infamy tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord" u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914.

v. L-awmenti fil-kera li huwa intitolat għalihom ir-rikorrent skont l-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-mittenti u anżi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

vi. Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk jilledu l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

vii. Ir-rikorrent m'għandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax jżid l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq ta' llum stante illi dak li effettivament huwa jista' jirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

viii. Għaldaqstant huwa qed jirrifjuta li jaċċetta l-kera mingħand l-intimati Bank of Valletta plc u qed jipproċedi b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex jikseb r-rimedji kollha li huwa intitolat għalihom, inkluz l-izgumbrament tal-inkwilini mill-fond de quo.

ix. Dan kollu diġa' 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.

x. Ġialadarba r-rikorrent qed isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż 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-sidien qed jiġu leżi bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta .

xi. Ir-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata lill-intimati inkwilini 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-rikorrent.

xii. Il-valur lokatizju tal-fond *de quo* in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrent għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 u l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif rotetti taħt l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif *del resto* diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawżi surreferiti.

xiii. Inoltre f'każ simili għal dak odjern deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-13 ta' Lulju 2018, Rikors numru 22/2013/1AE fl-ismijiet 'Evelyn Montebello et vs L-Avukat Ġenerali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiæ' il-Qorti ddeċidiet illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżżejjed, ma' dan kellhom jiżdiedu €200,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji. F'sentenza oħra simili mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Frar 2019, rikors numru 15/2013 JA fl-ismijiet 'Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali u St. Julians Band Club', il-Qorti ikkundannat lill-

Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, in kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni pekunjari, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenża u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).

xiv. Finalment ssir referenza għas-sentenza Rikors Kostituzzjonali nru. 107/2018 MCH fl-ismijiet **"John Pace et vs Avukat tal-Istat et"** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-17 ta' Ġunju 2020 per S.T.O. Prim' Imħallef Mark Chetcuti, fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €510,000 u għas-sentenza **"Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali et"** , Rikors Nru. 75/2019, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-25 ta' Ġunju 2020 fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €256,000 u ddikjarat illi r-rikorrent ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħiħ tal-istess fond u illi n-Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar

xv. Fiċ-ċirkostanzi r-rikorrent għandu jirċievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond *de quo* kawża tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

xvi. Ir-rikorrent bħala legatarju ta' Hilaire Vincenti, hu u l-antekawża minnu, ilhom jsofru danni talli mhux qed jirċievu l-kumpens lilhom dovut skond il-liġi għall-fond in kwistjoni mikri lill-intimati Bank of Valletta plc, mill-1 ta' Lulju 1996 sal-preżentata ta' dan ir-rikors, u dan kif ġie determinat fil-kawża Rikors Nru. 161 / 2019 / 1 fl-ismijiet SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES vs DIMECH MARIA STELLA ET, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021

Talab lil din il-Qorti sabiex:

I. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

II. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond 47/4, St John Street, Valletta, illum b'aċċess minn Republic Street, Valletta, a favur tal-intimati Bank of Valletta plc, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrent għar-rigward tal-proprjeta' *de quo*.

III. Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiqtad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent hekk kif garantiti skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrent ma huwiex obbligat jġedded l-kirja tal-fond 47/4, St John Street, Valletta, illum b'aċċess minn Republic Street, Valletta a favur tal-intimati Bank of Valletta plc u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrent huwa intitolat jirriprendi l-pussess sħiħ tal-istess fondi.

IV. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

V. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrent, ai termini tal-liġi.

VI. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrent l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

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

1. In vena preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrent irid iġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u jrid iġib prova tal-ftehim tal-kirja tal-fond mertu ta' din il-kawża. Inoltre, ir-rikorrent għandu wkoll jindika d-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja u **jrid iġib prova li din l-allegata kirja u l-enfitewsi huma tassew mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). B'mod speċifiku, ir-rikorrent irid juri li l-fond inkwistjoni **jaqa' taħt id-definizzjoni ta' "fond kummerċjali"** kif stipulata fil-Liġi;

2. Preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija **intempestiva** stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrent setgħa jużufruwixxi ruħu minnhom biex jipprendi l-pussess tal-fond *de quo* u jawmenta l-allegata kirja;

3. Magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi **qabel ma hu kellu titolu** fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. F'dan ir-rigward, jidher li l-proprjetà inkwistjoni ddelvolviet fuq ir-rikorrent permezz ta' **legat fil-21 ta' Ottubru 2019** (*vide* **Francis sive Frankie Buttiġieg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fid-29 ta' Ottubru 2020, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili). Barra minn hekk, l-esponent jirrileva wkoll li r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel **l-1 ta' Lulju 2021**

minħabba li f'dak iż-żmien il-kuntratt tal-enfitewsi temporanja kien għadu *in vigore* għaliex tali enfitewsi ġiet mġedda awtomatikament għal 25 sena oħra u dan skont l-istess kuntratt li ġie anness mar-rikors promotur u mmarkat bħala 'Dok. B';

4. Għall-iskop tal-ewwel u t-tieni talba jeħtieġ li r-rikorrent jindika b'mod ċar liem huma l-Artikoli tal-Liġi li qegħdin jiġu attakkati b'din l-azzjoni;

5. Mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent *stante* li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

6. Ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla mir-rikorrent huma ġustifikati għaliex minn dak mislut mir-rikors kostituzzjonali u mid-Dok B li kien anness mal-imsemmi rikors, is-sitwazzjoni li qed jilmenta dwarha r-rikorrent ġiet maħluqa mill-awtur tiegħu. Dan qed jingħad għaliex l-awtur tar-rikorrent minn jeddu għażel li joqgħod għad-dispożizzjoniet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Liġi viġenti dak iż-żmien meta hu ffirma l-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika fl-1 ta' Lulju 1971;

7. Tabilħaqq, meta ġie ffirmat dan il-kuntratt ta' enfitewsi, d-d-dispożizzjonijiet legali relattivi għat-tiġdid tal-kiri u l-ammont kontrollat tal-kera fil-fażi tar-rilokazzjoni (l-Artikoli 3, 4, 9, u 12 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) kienu diġa` fis-seħħ u allura l-awtur tar-rikorrent kien jaf taħt liema reġim legali kien ser jidħol fih. Tassew il-protezzjoni tal-liġi favur is-soċjetà inkwilina kienet magħrufa minn qabel ma sar il-kuntratt tal-1971. Filfatt, tant hu minnu illi l-awtur tar-rikorrent kellu l-intenzjoni li s-soċjetà inkwilina tibqa' tokkupa l-fond, illi fil-kuntratt stess hemm kundizzjoni li tistipula li l-perjodu ta' 25 sena tal-enfitewsi jerġa' jiġġeded b'mod awtomatiku meta jiskadi l-perjodu oriġinali ta' 25 sena. F'dawn iċ-ċirkostanzi allura l-protezzjoni tal-enfitewsi jew kirja ma kinetx xi ħaġa li ġiet imposta b'mod obbligatorju mill-Istat, iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tal-awtur tar-rikorrent stess li aċċetta li jidħol f'dak it-tip ta' kuntratt. Għażla li ma tistax tinħall mir-rikorrent bħala suċċessur tal-fond *in toto*;

8. Mingħajr ħsara għall-premess, safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-Kap. 69, inkluż l-Artikolu 3, 4, 9 u 12 tal-istess Kap. 69, u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi mdaħħla tal-Att X tal-2009, mil-lenti **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent iwieġeb li skont il-*proviso* ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta` skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

9. F'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjeta` inkwistjoni taqa' fl-ambitu tal-*proviso* tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li l-miżura ċensurata mir-rikorrent hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-

lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għall-skopijiet kummerċjali toħroġ mill-liġi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrent fir-rikors tiegħu;

10. L-iskop ta' din il-liġi, kif konfermata wara kollox minn ġurisprudenza stabbilita, għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilita` ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilita` fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi;

11. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret l-enfitewsi jew il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistax jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, *multo magis*, meta **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

12. Fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bil-miġja tal-**Artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli;

13. Magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skont **l-Artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** mhijiex għal dejjem, imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant 'l bogħod. Barra minn hekk, il-manutenzjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

14. Għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tiegħu sabiex jieħu lura l-pussess tal-fond tiegħu mhumiex ġustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnu mhijiex mistħoqqa;

15. Jekk ir-rikorrent qed jilmenta li qiegħed jiġi ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond *de quo*, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli;

16. Rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz **tal-Att X tal-2009**, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma*" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-

emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

17. F'kull każ u fir-rigward tat-tielet talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tas-soċjetà intimata mill-imsemmija proprjetà. Konsegwentament, jekk ir-rikorrent qiegħed jippretendi t-tali rimedju, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

18. Fir-rigward tas-sitt talba u l-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;

19. Mingħajr preġudizzju l-esponent jirrileva li r-rikorrent ma jistax joqgħod jilledi b'mod wiesgħa għal xi liġijiet oħra li ma jissemawx fit-talbiet tiegħu billi jagħmel użu mill-kliem "*liġijiet oħra viġenti*" fit-talbiet tiegħu. Dan l-għaġir jippreġudika l-linja difensjonali tal-esponent u għalhekk ukoll, u fi kwalunkwe każ, l-esponent qiegħed jirriżerva d-dritt li jagħmel eċċezzjonijiet ulterjuri;

20. 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 odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;

Rat ir-Risposta tas-soċjeta' intimata Bank of Valletta p.l.c. [C 2833] li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. L-ewwelnett ir-rikorrent għandu jressaq prova konkreta tat-titolu minnu reklamat;

2. Subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, Din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita d-diskrezzjoni tagħha, a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Art 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Art 4 (2) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta u dan stante illi r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji ordinarji kollha disponibbli lilu skont il-liġi;

3. Subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, fir-rigward tat-talbiet rikorrent kif ibbażati fuq l-Artikolu 37, l-esponenti tissottometti illi tali talbiet ma għandhomx jintlaqgħu u dan a bażi ta' dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan billi 'l-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandhiex 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.'

4. Subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, għalhekk, l-esponenti tissottometti illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma jrib ebda applikazzjoni fil-vertenza odjerna u għall-kirja *de quo* u dan peress illi l-kirja in kwistjoni hija protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, fir-rigward tat-talbiet rikorrent kif bbażati fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti tissottometti illi tali talbiet ma għandhomx jintlaqgħu u dan peress illi l-istess kirja tirrisali għal perijodu ta' żmien qabel l-iffirmar u ratifikar tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u di piu' peress illi l-oriġini tal- kirja *de quo* hija riżultat ta' liġijiet li kienu fis-seħħ qabel ma' l-Gvern ta' Malta iffirma u rratifika l-istess Konvenzjoni u qabel ma aċċetta d-dritt tal-petizzjoni individwali, u għalhekk jiġi sottomess illi din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex teżamina l-ilment tar-rikorrent *rationae temporis* u *rationae materiae*;

6. Subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, l-esponenti qed tgawdi l-kirja in kwistjoni permezz ta' konċessjoni enfitewtika rinnovabbli awtomatikament illi saret kirja bil-kunsens tas-sid - l-antekawża tar-rikorrent - li baqa' jaċċetta l-kera għal snin twal u għalhekk kien hemm aċċettazzjoni tal-kirja *de quo*;

7. Subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, meta l-kirja *de quo* ġiet fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien diġa' fis-seħħ u applikabbli u kif ingħad il-kirja baqgħet tiġi aċċettata mis-sid;

8. Subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, fil-ftehim oriġinali dwar il-fond meritu tal-kawża, is-sidien setgħu innegozjaw mekkanismu ta' reviżjoni talkera u jekk ma għamlux dan *imputet sibi* u ma jistgħux issa jinvokaw leżjoni ta' drittijiet fondamentali (ara 'Leslie Grech pro et noe et vs Nicolo Isouard Bank Club et', Rik 11/2010 deċ 26/06/2015): għalhekk stante li l-esponenti qiegħed tgawdi l-proprjeta` in segwitu għall-ftehim, ma jistax jingħad mir-rikorrent bħala s-suċċessur fit-titolu tas-sidien preċendenti, li kien hemm xi leżjoni li tagħti għaliha l-esponenti.

Subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, l-esponenti qiegħda timxi mad-dettami tal-liġi, fit-tmexxija tal-kirja *de quo*. Illi hawnhekk jiġi sottomess illi miżuri adoperati mill-Gvern ta' protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali huma metodu in linea mal-liġi ta' kontroll ta' użu ta' proprjeta` u huwa fl-interess pubbliku li l-Istat, li jipposjedi marġini wiesgħa ta' apprezzament, għandu kull dritt li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`;

10. Subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, in fatti l-Gvern ta' Malta sabiex joħloq bilanċ implementa u għadu qed jimplementa miżuri sabiex b'mod gradwali li huwa ġust għal kulħadd jiġġenera mekkaniżmi ta' awment sostanzjali fil-kera, implimenta *cut-off date* li permezz tiegħu ta żmien ragonevoli biex il-kirja tintemm u ċioe` s-sena 2028 (in mankanza ta' ftehim ġdid li jista' jiġi milħuq bejn is-sidien u l-inkwilini);

11. Subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, irrispettivament mid-deċiżjoni finali ta' din l-Onorabbli Qorti dwar jekk teżistix vjolazzjoni, l-esponenti tissotttometti illi hija ma għandha ssoffri ebda preġudizzju finanzjarju stante illi hija sempliċement mexiet mal-ftehim li kellha mas-sid u mal-liġijiet ta' Malta u għalhekk kwalunkwe spejjeż relatati mal-vertenza odjerna u kwalunkwe kumpens li jista' jiġi akkordat lir-rikorrent ma għandux jitħallas mis-soċjeta' esponenti;

12. Subordinatantent u mingħajr ebda preġudizzju u in linea mal-eċċezzjoni preċedenti, l-esponenti ma għandha tbati ebda konsegwenza għall-kwalunkwe. Rimedju illi din l-Onorabbli Qolti tista' tqis approprjat illi tagħti lir-rikorrent u dan stante illi kulma għamlet l-esponenti kien li timxi mad-direzzjonijiet ta' sid il-kera u ma' dak li tipprovdi l-liġi nostrana.

Rat li b'verbal tagħha tat-23 ta' Novembru 2021, ħatret lill-Perit Michael Lanfranco sabiex jikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni bejn l-1 ta' Lulju 1996 sad-data tal-preżentata tar-rikors b'interventi ta' ħames snin.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fil-15 ta' Diċembru 2021[2] u t-tweġibiet għad-domandi in eskussjoni.[3]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrent akkwista l-appartament numru 4 fil-fond numerat 47, Triq San Ġwann, Valletta li jintuża bħala uffiċċju tal-Bank intimat li għandu aċċess minn Triq ir-Repubblika, Valletta, bħala legat, mingħand Hilaire Vincenti permezz ta' testment

[1] Fol 26
[2] Fol 30
[3] Fol 56

datat 31 ta' Ottubru 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicholas Briffa. Permezz ta' kuntratt tal-21 ta' Ottubru 2019, ir-rikorrent ġie immess fil-pussess tal-fond in kwistjoni mill-unika werrieta universali ta' Hilaire Vincenti.[4]

Permezz ta' kuntratt tal-25 ta' Ġunju 1971 fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon, dan il-fond ġie mogħti lil Bank intimat b'titolu ta' enfitewsi temporanja versu l-ammont ta' Lm200 fis-sena, liema enfitewsi temporanja skadiet fl-1 ta' Lulju 1996.[5] Il-kuntratt suriferit kien jiddetta illi l-enfitewsi temporanja kellha tiġġedded awtomatikament għal-perjodu ta' 25 sena oħra malli tiskadi iżda kif skadiet l-enfitewsi temporanja, rappreċentant tal-Bank intimat xehed illi l-ante-kawża tar-rikorrent u l-bank intimat laħqu arranġament ta' kirja fejn il-kera ġiet awmentata għall-ewwel erba snin mill-1 ta' Jannar 2010 b'żieda ta' ħmistax fil-mija fis-sena waqt li mill-1 ta' Jannar 2014 iż-żieda fil-kera għoliet bil-ħamsa fil-mija fis-sena u b'hekk il-kera mħallsa llum hija ta' €1,203.88

Titlu:

Permezz ta' din l-eċċezzjoni l-intimati issottomettew li r-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta'. Mid-dokumenti esibiti li r-rikorrent esebixxa, juru li tassew għandu dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża.

Sproporzjon fil-kera; ripreża tal-fond fil-futur qarib:

---

[4] Dok A a fol 7
[5] Dok B a fol

It-tnax, it-tlettax u l-erbatax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tieni u l-għaxar eċċezzjoni tal-Bank intimat hi li r-rikorrent għandhom rimedju disponibbli taħt il-liġi ordinarja (Art. 1531D u 1531I tal-Kap 16) li jiffakoltizzaw li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014, tiżdied bil-5% kull sena u li l-kera in kwistjoni mhix għal dejjem iżda hija maħsuba li tintemm fl-2028.

Din il-Qorti ma taqbilx li bl-emendi introdotti ġie fix-xejn il-piż sproporzjonat fuq is-sidien. L-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma humiex biżżejjed ladarba l-awment qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik fis-suq.

Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi għal żieda ta' 5% fuq il-kera tas-sena ta' qabel jekk ma jkunx hemm qbil u jekk ma jkunx hemm regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli. Għalkemm l-għan tal-leġislatur kien li ssir ġustizzja mas-sid, effettivament din l-liġi ma laħqitx l-għan tagħha u ma offrietx bilanċ ġust.

Għalkemm l-**Artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili** jagħti l-possibilità lir-rikorrent jirriprendu l-fond tagħhom fis-sena 2028 (ċioe` 6 snin oħra), huma ser jibqgħu kostretti għal dan iż-żmien li baqa' li jirċievu l-kera tenwa bħal ma qegħdin idaħħlu fil-preżent u ser jibqgħu jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat.

Il-Qorti Ewropeja in re: **Zammit and Attard Cassar v. Malta** (appl Nru 1046/2012) mogħtija fit-30 ta' Lulju 2015 qalet li *"[...] under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants` property will be free and unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore*

the fact that by that time, the restriction on the applicants` rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade.” Barra minn hekk, il-Qorti Kostituzzjoni fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) mogħtija fis-26 ta’ Mejju 2021 “*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.*”

Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna ġie leż id-dritt fundamentali tar-rikorrent kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Perjodu qabel ma r-rikorrent sar sid:

Billi r-rikorrent akkwista l-fond de quo b’titlu partikolari – legat – ma jgħoddx il-perjodu anteċedenti.

Ma tistax tiġi attribwita ħtija lill-Bank intimat:

Il-Bank intimat permezz tal-ħdax u t-tnax-il eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa li ma kiser l-ebda dritt fundamentali u dejjem mexa mal-ftehim li kellu mas-sid u mal-liġijiet ta’ Malta u għalhekk ma jistax jiġi kkundannat iħallas xi danni. Din il-Qorti taqbel ma’ dawn l-eċċezzjonijiet tal-inkwilin li, ġaladarba hu aġixxa skont il-liġi, allura m’għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew jeħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli.

Imputet sibi:

L-Avukat tal-Istat, permezz tas-sitt u s-seba’ eċċezzjoni tiegħu u permezz tas-seba’ u tmien eċċezzjoni tal-Bank intimat, jgħidu li r-rikorrent jew l-ante-kawża tiegħu kienu jafu bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-konsegwenzi tiegħu iżda, minkejja dan kollu, xorta waħda, u minn jeddhom volontarjament għażlu li l-kirja tkun regolata b'dawn il-provvedimenti. Ir-rikorrent mhuwiex qiegħed jipprova iwaqqa’ jew ma jonorax il-ftehim lokatizzju; anzi jilmenta mill-interferenza statali li b’liġi sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tiegħu b’kundizzjoni tal-kirja mposti fuqhom. L-Avukat tal-Istat jidher li qiegħed jirreferi għal prinċipju ieħor – dak tal-imputet sibi billi l-liġijiet rilevanti li jikkontrollaw il-kera tal-ħwienet kienet diġa` fis-seħħ.

Il-Qorti Ewropea kellha l-opportunita` tiddeċiedi li fejn sid il-kera jkun ta’ fond b’kera fi żmien meta l-liġijiet tal-kera kienu diġa` jagħtu protezzjoni lill-inkwilin għal dak li jirrigwarda żieda ta’ kera u tiġdid tal-kirja, b’daqshekk ma jfissirx li sid il-kera m’għandux jedd jinvoka ksur tal-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Rilevanti hi s-sentenza **Buttigieg and Others v Malta** (Application no. 22456/15, 11/12/2018).

Fil-fehma ta’ din il-Qorti, għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-eżistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni ekonomika tal-proprjeta`, u tgawdija paċifika tal-istess, b’riflessjonijiet ta’ natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta’ eżista,

pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.

Applikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni:

Illi r-rikorrent mhux qed jibbaża t-talbiet tiegħu fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u għalhekk il-Qorti mhux se tieħu konjizzjoni tat-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-Bank intimat.

Marġini t'apprezzament wiesa' mogħti lill-Istat:

Fin-nota ta' sottomissjonijiet ir-rikorrent ressqu kontestazzjoni fir-rigward tal-element tal-leġittimita tal-interferenza, u argumentaw illi f'dan il-każ diffiċli jingħad illi l-indħil fid-dritt tagħhom hija fl-interess ġenerali peress illi kirja m'hijiex waħda residenzjali iżda hija kummerċjali.

Intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta, li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna.[6]

[6] Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et - PA 11.05.2017. Ara wkoll Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet- Kost 10.10.2003

It-terminu *interess pubbliku* jew *interess ġenerali* għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiegħsa f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli.[7] B'danakollu, din is-diskrezzjoni, m'hijiex waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun fil-qafas tal-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[8]

Jidher mill-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja illi l-interess ġenerali ma jeħtieġx li jkun wieħed relatat bilfors għall-akkomodazzjoni soċjali; l-għan jista' jkun wieħed soċjali, ekonomiku, jew xi għan ieħor li jista' talvolta jiġi meqjus bħala wieħed fl-interess pubbliku anke jekk il-kommunita in ġenerali ma jkollhiex użu jew tgawdija diretta tal-proprjeta in kwistjoni,[9] u saħansitra wkoll għall-protezzjoni tal-morali.[10] Fir-rigward tal-leġislazzjoni mmirata lejn il-protezzjoni t'intrapriżi kummerċjali intqal illi: "*rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest*".[11]

Huwa minnu li l-Konvenzjoni tagħti marġini t'apprezzament wiesa lill-Istati Membri biex jilleġiżlaw sabiex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali, iżda huwa daqstant ieħor stabbilit li dan l-eżerċizzju jrid isir b'mod proporzjonali. L-isproporzjon f'dan il-każ huwa lampanti.

Żgumbrament:

---

[7] A. Grgić et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017), 14.
[8] AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et (Kost 31/01/2014).
[9] James and Others vs The United Kingdom (QEDB 21/02/2986); Scotts of Greenock Ltd and Lithgows Ltd vs The United Kingdom, (KEDB 17/12/1987) 104.
[10] Handyside vs the United Kingdom (EDB 7/12/1976) 62 – 63.
[11] G. vs Austra (KEDB 7/06/1990)

Għal dak li jirrigwarda r-rimedju l-ieħor mitlub mir-rikorrent, il-Qorti tagħraf li saret talba speċifika fir-rikors promotur innifsu biex hija tikkunsidra l-iżgumbrament tal-Bank intimat mill-post.

Il-Qorti ma tistax tikkondividi l-pretensjonijiet tar-rikorrent. Kif ingħad fil-każ Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014) il-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti.

Likwidazzjoni ta' kumpens:

Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond de quo flimkien mal-arja ta' fuq l-imħażen huwa ta' €255,000. Skont kif irrelata il-perit tekniku, filwaqt li l-valur lokatizzju mill-2019 sal-2021 tela' minn €10,110 sa €12,750.

Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrent kumpens pekunjarju li jammonta għal ħmistax-il elf Ewro (€15,000).

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €500.

***Decide*:**

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

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

(2) Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u dan għal-perjodu bejn is-sena 2019 u s-sena 2021.

(3) Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond 47/4, St John Street, Valletta, illum b'aċċess minn Republic Street, Valletta, a favur tal-intimati Bank of Valletta plc, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għal-perjodu bejn is-sena 2019 u s-sena 2021.

(4) Tiċħad it-tielet talba.

(5) Tilqa' ir-raba' talba u tiddikjara u illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

(6) Tilqa' l-ħames u s-sitt talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas il-kumpens dovut fis-somma ta' €15,000 f'danni pekunjarji u €500 f'danni mhux pekunarji riżultanti minħabba l-istess leżjonijiet, bl-imgħaxijiet legali tat-8% fis-sena mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

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

Moqrija.

GRAZIO MERCIECA
IMĦALLEF