PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-27 TA' OTTUBRU 2022

Kawża Numru: 9K

Rik. Kost. nru. 437/2021 RGM

Antoine Marcel Pace Asciak

vs.

L-Avukat tal-Istat

u

John Aquilina

Il-Qorti:

Introduzzjoni.

Rat ir-**rikors ta' Antoine Marcel Pace Asciak** ippreżentat fl-24 ta' Gunju, 2021 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

1. Illi Antoine Marcel Pace Asciak huwa s-sid tal-fond numru disgħin (90), Triq San Vincenz, Sliema, liema fond għadda għandu mill-wirt ta' missieru Louis Pace Asiak;

2. Illi Louis Pace Asciak miet fis-7 ta' Frar tas-sena 2003 (certifikat tal-mewt anness u mmarkat Dokument A) u s-suċċessjoni tiegħu ġiet regolata permezz ta' testment unica charta datat l-ewwel (1) ta' Lulju, tal-elf disa' mija ħamsa u sittin (1965) ippublikat fl-atti tan-Nutar George Cassar (ricerki testamentarji u testment hawn anness u mmarkat bħala Dokument B u Dokument C rispettivament.

3. Illi Louis Pace Asciak, missier ir-rikorrent istitwixxa bħala eredi universali u padruni assoluti tal-beni tiegħu kollha, lir-rikorrent Antoine Marcel Pace Asciak flimkien ma' ħutu Natalie u Maria Aurelia sive Mariella, f'ishma indaqs bejniethom;

4. Illi permezz tad-dikjarazzjoni causa mortis tat-tmintax (18) ta' Marzu tas-sena elfejn u tlieta (2003) u tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Ġunju elfejn u ħamsa (2005), it-tnejn ippublikati fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar (hawn anness u mmarkati bħala Dokument D u Dokument E rispettivament), il-fond numru disgħin, (90) Triq San Vinċenz, Tas-Sliema, ġie debitament iddikjarat in komun u fi kwoti ugwali bejn l-aħwa Natalie Brincat, Mariella Debono u r-rikorrent Antoine Marcel Pace Asciak;

5. Illi permezz tal-att ta' diviżjoni tal-ħmistax (15) t'Ottubru tas-sena elfejn u erbatax (2014) fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar hawn anness u mmarkat bħala Dokument F, bejn l-aħwa Natalie Brincat, Mariella

Debono u r-rikorrent Antoine Marcel Pace Asciak, il-fond numru disgħin (90), Triq San Vinċenz, Tas-Sliema, ġie trasferit u assenjat lir-rikorrenti Antoine Marcel Pace Asciak;

6. Illi dan l-imsemmi fond huwa mikri lill-intimat John Aquilina u ilu hekk mikri lill-ante kawża tiegħu sa minn qabel it-twelid tar-rikorrent;

7. Illi din il-kirja dejjem ġiet imġedda awtomatikament skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, senjament l-artikolu 3 tal-Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-kiri, Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta, li jagħmluha prattikament impossibli għr-rikorrent milli jieħu lura f'idejh il-pussess vakanti tal-post u fl-istess waqt qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att numru XXIV tal-2021 ma kellu ebda prospett li jieħu lura ħlas adekwat tal-okkupazjoni tal-fond mill-inkwilin li qed jokkupa l-fond bil-protezzjoni tal-liġi;

8. Illi għal din il-kirja r-rikorrent Antoine Marcel Pace Asciak jirċievi l-ħlas ta' €52.41 kull tlett (3) xhur u cioe €209.64 fis-sena, liema kera hija ffissata skont il-liġi, kif jidher mill-aħħar irċevuta annessa u mmarkata Dokument G, u dan meta l-valur lokatizju fis-suq ħieles kien tul is-snin ħafna aktar minn hekk;

9. Illi qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att numru XXIV tal-2021 ir-rikorrent Antoine Marcel Pace Asciak qatt ma seta' jitlob awment raġonevoli fil-kera li jirrifletti il-valur fis-suq tal-fond jew tal-inqas li tiġi akkordata lilu ħlas ta' kera raġonevoli li toħloq bilanċ bejn id-drittijiet tiegħu bħala sid u d-dritt tal-istat li jikkontrolla l-użu ta' propjeta privata għal skop soċjali u dan bi ksur tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-propjeta kif sanċiti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjonu u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, bi ksur tad-dritt għal rimedju effetiv kif sancit minn artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-drittijiet tal-bniedem u bi ksur tad-dritt tiegħu li ma jkunx diskriminat kif protett mill-artikolu 14 tal-istess konvenzjoni, liema Konvenzjoni

hija inkorporata fil-liġi Maltija fl-ewwel sekda tal-Att Dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

10. Illi ilu għal diversi snin, partikolarment qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att numru XXIV tal-2021 jiġi issa ritenut kemm mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u kemm mill-Qrati Maltin ta' Gurisdizzjoni Kostituzzjonali illi l-applikazzjoni tal-kap 69 tal-liġijiet ta' Malta qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att numru XXIV tal-2021 kien jonqos milli joħloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u d-drittijiet li jista jkollu l-istat li jikontrolla l-propjeta privata, filfatti fid-deċiżjoni tagħha tal-24 ta' Ġunju tas-sena 2016 fl-ismijiet Ian Peter Ellis vs Avukat Ġenerali et il-Qorti Kostituzzjonali Stabbiliet li *"Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.";*

11. Illi r-rikorrent Antoine Marcel Pace Asiak jaf b'dawn il-fatti personalment u għal dawn ir-raġunijiet qed jintavola il-preżenti proċeduri kostituzzjonali.

12. Illi konsegwentament il-kawża odjerna qiedgħa tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-ġurnata tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 stante li għal wara dan il-perjodu r-rikorrent ipproċeda b' Kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att numru XXIV tal-2021, pero jippretendi li għandu jirċievi danni kemm pekunjarji u kemm non pekunjarji ai termini tal-artikolu 41 tal-konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li huwa sofra tul iż-żmien sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, b'riżerva għad-dritt ta' azzjoni biex l-att numru XXIV tal-2021 jiġi dikjarat li ukoll jilliedi id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent.

Għaldaqstant in vista tas-suespost ir-rikorrent Antoine Marcel Pace Asciak umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

I. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta` Bini, Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att numru X tal-2009 ikkreaw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-itimati fil-fond numru 90, Triq San Vinċenz, Sliema u naqsu milli jipprovdu għal-ħlas ġust li jikkrea bilanċ bejn id-dritt tas-sid u d-dritt tal-istat li jikkontrolla l-użu ta' propjeta privata u dan bi ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-propjeta tiegħu sanċit mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-artikolu 1 tal-ewwel protocol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll bi ksur tad-dritt tar-rikorrent għal rimedju xieraq kif sanċit minn artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u bi ksur tad-dritt tiegħu li ma jkunx diskriminat kif protett mill-artikolu 14 tal-istess konvenzjoni, liema Konvenzjoni hija inkorporata fil-liġi Maltija fl-ewwel sekda tal-Att Dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha meħtieġa biex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent hawn fuq imsemmija, inkluz billi:

i. Tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrent;

ii. Tilllikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji;

iii. Tikkundanna u tordna lill-intimat avukat tal-istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk kif likwidati.

Bl-ispejjez u bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv kontra l-intimati minn issa inġunti in subizzjoni.

Rat ir-**Risposta ta' l-Avukat tal-Istat** ipprezentata fis-6 t'Awwissu, 2021 fejn jinghad kif gej:

1. Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrent iridu iġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Illi r-rikorrent għandu jiddikjara liema huwa dawk l-artikoli tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** li allegatament qegħdin jilledulu d-drittijiet fundamentali tiegħu;

3. Illi r-rikorrent ma jistgħax jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore llum il-ġurnata, u li għalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent irid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-**Att XXIV tal-2021**;

4. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u għandaqstant it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;

5. Illi jekk il-kuntratt tal-kera sar mill-antekawża tar-rikorrent wara li daħal fis-seħħ il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-antekawża tar-rikorrent daħal għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Għalhekk ir-rikorrent huwa marbut b'dak l-istess ftiehem – *pacta sunt servanda*;

6. Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, għal fejn fir-rikors tiegħu ir-rikorrent isemmi l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, dan mhuwiex applikabbli għaliex il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";*

7. Illi f'kull każ, l-invokazzjoni tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta`. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta` bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero` dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrent mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u konsegwentmenet għandu jiġi mwarrab;

8. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-**Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja** huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni

tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żġur mhux il-każ;

9. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-**Kap. 16** f`dak li jirrigwarda ammont fil-kera, il-pożizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistax jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, speċjalment meta l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol** ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

10. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

11. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet 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."* Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "*huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles"*;

12. Illi jekk ir-rikorrent qiegħed jilmenta li qed jiġi ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-**artikolu tal-Kap. 69** jew tal-**Att X tal-2009** jew saħansitra bl-iżgumbrament tal-okkupant.

Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupantiż;

13. Illi proprju fir-rigward tal-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 bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-**Att X tal-2009** dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni mal-partijiet kollha konċernati;

14. Illi magħdud ma' dan, u ta' importanza kbira, jiġi eċċepit li permezz tal-emendi riċenti tal-2021 (bl-**Att XXIV tal-2021**) ġie introdott l-**artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Issa r-rikorrent ma jistgħax jilmenta aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax tgħola b'mod proporzjonat, liema emendi ċertament jipprovdu għal rimedju xieraq u effettiv, b'mod li l-lanjanza tar-rikorrenti fir-rigward tal-**artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem** m'għandiex siwi. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fuq is-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku – bħal ma wara kollox huwa fil-każ odjern. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sid bħar-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;

15. Illi konsegwentement, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi sabiex issib ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, għaliex ir-rikorrent illum għandu speranza li jikseb kemm pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Għall-istess raġunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

16. Illi rigward l-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja**, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfont tar-rikorrent. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta` twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**;

17. Illi sabiex ir-rikorrent jista' jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu *ai termini* tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**, huwa jrid jipprova ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *like with like*, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

18. Illi fir-rigward ta' dak imsemmi f'paragrafu 12 tar-rikors tar-rikorrent, jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrent ma jistax jitlob kumpens u danni ai termini tal-**artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni**

Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;

19. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

Rat ir-**Risposta ta' l-intimat John Aquilina** ippreżentata fit-18 t'Ottubru, 2021 fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

1. Illi t-talbiet attriċi, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż, stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi ampjament spjegat hawn taħt u ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;

2. Illi in linea preliminari, l-esponenti jeċċepixxi illi huwa mhuwiex il-leġittimu kontradittur fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-attur u dana stante li l-ilment attriċi huwa wieħed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li ċertament huwa ma kkomettiex;

3. Illi in linea mas-suespost, huwa għalhekk l-Istat il-leġittimu kontradittur f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, u għalhekk l-esponenti għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż inkorsi kontra r-rikorrenti;

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li l-parteċipazzjoni tal-esponenti fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-integrita tal-ġudizzju kif ukoll peress li l-proċeduri odjerni jaffetwawh qua inkwilin tal-fond in kwistjoni, huwa m'għandux legalment jirrispondi għal kwalsiasi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-liġi applikata;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, stante li huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi għall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni o meno ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti stante li l-esponenti ma jista' qatt jagħti rimedju għall-allegat leżjoni ta' dritt fundamentali li ċertament huwa ma kkommettiex, l-esponenti m'għandux jiġi kkundannat sabiex jiżgombra mill-fond in kwistjoni, fl-eventwalita li din l-Onorabbli Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti jeċċepixxi illi r-rikorrenti naqas milli jeżawrixxi dawk ir-rimedji ordinarji għad-disposizzjoni taiegħu;

7. Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost,ir-rikorrenti intavolaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tal-Liġijiet ta' Malta fl-ismijiet Pace Asciak Antoine Marcel vs Aquilina John (Rikors Numru 150/2021), li permezz tiegħu r-rikorrenti talab lill-Bord sabiex iwettaq it-Test tal-Mezzi fuq l-intimata u f'każ li dan jissodisfa t-Test tal-Mezzi, r-rikorrenti talab lill-Bord sabiex jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u f'każ li l-intimat ma jissodisfax dan it-Test, ir-rikorrenti talab lill-Bord sabiex jordna l-iżgumbrament tal-intimat;

8. Illi r-rikorrenti ntavola r-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera mingħajr ma stenna l-eżitu tal-kawża quddiem il-Bord;

9. Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost, jingħad illi permezz tal-Att XXIV tal-2021 intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

10. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju, l-esponenti li huwa persuna anzjana u li dejjem ottempora ruħu mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxa fil-parametri tal-liġi viġenti. Fil-fatt, huwa dejjem ħallaspuntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta lis-sid u żamm il-fond f'kundizzjoni tajba;

11. Salv eċċezjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant, fl-isfond tas-suespost, l-esponenti umilment titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiddikjara l-pretensjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrenti safejn jolqtu lill-esponenti bħala nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u konsegwentament tiċħadhom.

Eżaminat il-provi mressqa.

Rat **ir-relazzjoni peritali tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** ppreżentat fis-16 ta' Novembru 2021 u maħluf fit-2 ta' Diċembru 2021[1] kif ikoll ir-risposti għad-domandi in eskussjoni[2] tal-istess perit tekniku.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tar-rikorrent tat-12 ta' Mejju 2022 u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Istat tat-30 ta' Ġunju 2022.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

[1] Paġna 94 et seq tal-proċess
[2] Paġna 118 et seq tal-proċess

Ikkunsidrat.

Fatti.

Ir-rikorrent huwa sid il-fond numru 90, Triq San Vincenz, Sliema (aktar 'l isfel imsejjaħ il-Fond) liema fond ir-rikorrent akkwista mill-wirt ta' missieru Louis Pace Axiak.

Missier ir-rikorrent miet fis-7 ta' Frar 2003. B'testment tal-1 ta' Lulju 1965 ħalla lir-rikorrent u liż-żewġ ħut ir-rikorrent bħala eredi universali f'isħma ndaqs bejniethom. Fid-dikjarazzjonijiet *causa mortis* tat-18 ta' Marzu 2003 u tat-23 ta' Ġunju 2005 il-Fond ġie dikjarat bħala li jappartjeni lit-tlett aħwa f'isħma indaqs bejniethom.

B'att ta' diviżżjoni tal-15 ta' Ottubru 2014 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar is-sehem ta' ħut ir-rikorrent mill-Fond ġie trasferit lir-rikorrent sabiex b'hekk sar is-sid uniku tal-istess.

L-intimat John Aquilina huwa l-inkwilin attwali tal-Fond fejn iħallas lir-rikorrent kera ta' €209.64 fis-sena. Il-fond kien mikri lill-antenati tal-intimat Aquilina ta' lanqas mis-snin erbgħin.

L-Azzjoni Attriċi.

Permezz tal-kawża odjerna ir-rikorrent qed jitlob lill-Qorti tiddikjara illi bl-operazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att X tal-2009 taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilin tal-Fond b'kera baxxa ħafna u għalhekk ġew miksura d-drittijiet fundamentali tiegħu protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Kif ukoll inkiser id-dritt tar-rikorrent għal rimedju xieraq kif sanċit bl-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni u bi ksur tad-dritt tiegħu li ma jkunx diskriminat, dritt protett bl-Artikolu 14 tal-

Konvenzjoni inkorporati fil-liġi Maltija fl-ewwel skeda tal-Kap 319, l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

Prova tat-titolu

L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrent jeħtiġlu jġib l-aħjar prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjetà in kwistjoni. Il-ġurisprudenza hija waħda kopjuża f'dan ir-rigward, fejn għalmitna li fi proċeduri bħal dawk odjerni, m'għandux għalfejn jintwera li t-titolu huwa wieħed assolut u lanqas wieħed oriġinali u dan stante li din m'hijiex azzjoni ta' rivendika.[3]

Ir-rikorrent ippreżenta diversi dokumenti li jippruvaw li huwa s-sid tal-Fond. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat iddikjara li jinsab sodisfatt li r-rikorrent huwa sid il-Fond u li għalhekk mahux qewd jinsisti aktar fuq l-ewwel eċċezzjoni tiegħu.

Pero' jissottolinea illi r-rikorrent sar sid uniku tal-Fond f'Ottubru 2014. Għalhekk jissottometti illi f'każ ta' sejbien favur ir-rikorrent il-likwidazzjoni tad-danni għandha tieħu in konsiderazzjoni il-perijodu li jibda minn Ottubru 2018 u mhux qabel.

Dan l-aspett tal-vertenza ser jiġi kkonsidrat aktar 'il quddiem.

Mertu

Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Fl-ewwel talba tiegħu r-rikorrent qiegħed jitlob lil din il-Qorti issib fost oħrajn leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Permezz tas-sitt u s-seba' eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talbiet in kwantu msejsa fuq l-Artikolu 37 billi jeċċepixxi illi illi mhux applikabbli għall-fattispecie tal-każ odjern in kwantu l-Kap 69 hija liġi promulgata qabel l-1962 u allura hija mħarsa bl-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Jeċċepixxi wkoll li huwa applikabbli biss meta hemm teħid forzuż tal-proprjeta'.

[3] Ara fost oħrajn **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim'Awla, Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) 7 ta' Frar 2017.

Għalhekk qabel tgħaddi sabiex tikkonsidra jekk l-operazzjoni tal-Kapitolu 69 jilledix *o meno* d-dritt tar-rikorrent kif protett taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti sejra tikkunsidra l-eċċezzjoni ta' *rationae temporis* u ser tistħarreġ dak li jipprovdi l-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.

L-**Artikolu 47 (9)** tal-Kostituzzjoni jipprovdi s-segwenti:

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

In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Anthony Muscat pro et noe vs. Elizabeth Farrugia et** (Rik Kost 14/2000) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ikkunsidrat li għalkemm id-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kapitolu 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk il-każ tal-lum ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti Kostituzzjonali fl-imsemmija sentenza ikkwotat minn sentenza oħra tagħha, **Charles Bonello vs. Il-Kummissarju tal-Pulizija et** tat-23 ta' Novembru 2020, fejn kienet osservat li:

> "i. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.

ii. "Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).

iii. "L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

iv. "Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".[4]

Applikata l-ġurisprudenza rilevanti għall-eċċezzjoni ta' *rationae temporis*, ġurisprudenza li din il-Qorti taqbel magħha, sejra tqis illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 huma protetti bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk ma tistax tiġi avvanżata mir-rikorrent pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Konsegwentement qed tilqa' l-eċċezzjoni numru 6 tal-Avukat tal-Istat u tiċħad it-talba tar-rikorrenti safejn imsejsa fuq Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Ikkunsidrat;

Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.

[4] Ara wkoll **Galea et vs. Avukat Generali et** deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Ġunju 2020; **Alexander Caruana et vs. Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 t'April 2021; **Louis Apap Bologna et vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 t'Ottubru 2021.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

Ir-rikorrent isostni li l-operazzjoni tal-artikolu tal-liġi misjuba fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta iċaħduh mid-dritt tiegħu għat-tgawdija tal-possediment kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sew għaliex jagħmluha mpossibbli li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-kawża in vista li sakemm iddum fis-seħħ l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, l-intimat Aquilina għandu dritt ta' rilokazzjoni indefinita; sew għaliex il-liġi attakkata timpedixxi lis-sid milli jitlob mingħand l-inkwilin forzat fuqhom kera ġusta.

Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jagħti lil persuna protezzjoni sew mit-teħid tal-pussess ta' ħwejjiġha sew protezzjoni tat-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha.

Huwa paċifiku illi artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli:

L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet.

It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali.

It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. (**Catherine Cauchi vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla fl-14 ta' Jannar 2021).

Huwa wkoll paċifiku illi għalkemm il-Konvenzjoni tippermetti li l-Istat jieħu bil-forza mingħand l-individwu il-ġid jew it-tgawdija ta' dak il-ġid għal għanijiet pubbliċi, dan jibqa' dejjem l-eċċezzjoni għar-regola tad-dritt għat-tgawdija ħielsa tal-ġid filwaqt li jeħtieġ li anke f'dawk iċ-ċirkostanzi jinstab bilanċ bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u d-drittijiet tal-individwu milqut b'dik l-azzjoni tal-iStat.

Għalhekk meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjeta' in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu li ta' lanqas jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli id-dannu konsegwenzjali soffert.

Bilanċ u Proporzjonalità

Jeħtieġ għalhekk li fil-każ odjern jiġi evalwat jekk bil-liġi attakkata li tkun ħolqot indħil fit-tgawdija mis-sid tal-proprjeta' tiegħu, inżammx dak il-bilanċ proverbjali bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u u dawk tas-sid milqut b'dik il-liġi. Dan il-bilanċ jinħoloq jekk il-liġi tissodisfa l-kriterju ta' proporzjonalità li jagħmel ġustizzja ma' min ikun qiegħed kontra l-volonta tiegħu jiġi mċaħħad mit-tgawdija libera ta' ħwejġu.

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropeja għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

> *"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The 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 v. the United Kingdom, 21 February*

1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."[5]

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

"*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted.*"

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess

[5] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

"*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,* ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[6]

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi Kapitolu 69 ħoloq indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrent għaliex kif ser naraw aktar 'l isfel, baqa' jġorr għal ħafna snin piż finanzjarju kbir meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa mill-inkwilin skont il-liġi attakkata hija kera irriżorja li bl-ebda mod ma tista' titqies li tagħmel tajjeb għaċ-ċaħda forzata fuq is-sid tat-tgawdija ta' ħwejġu.

Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 kif kienu viġenti sal-1 ta' Ġunju 2021 (qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021) u tal-Kapitolu 16 r-rikorrent qua sid ġarr piż eċċessiv u sproporzjonat.

[6] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjoni fis-6 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et**, l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolu bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ[7] fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €210, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-propjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".* Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "*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.*"[8]

Din il-Qorti tqis li 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 kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment kontemplat fil-liġi ma kienx biżżejjed sabiex joħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sid u dak tal-pubbliku in ġenerali.

In oltre b'referenza għal osservazzjonijiet tal-Avukat tal-Istat fejn bl-emenda għall-Artikolu 4 u bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kapitolu 69 kif ġie promulgat bl-Att XXIV tal-2021, is-sid jista' jitlob l-awment tal-kera, din il-Qorti tagħraf li l-Artikolu 4A jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrent, li titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera tiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni,

---

7 "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

8 **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021.

bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta' kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull sitt (6) snin. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le.

Din il-Qorti tikkonsidra iżda li r-rimedji mogħtija b'dan l-artikolu saru disponibbli għas-sidien mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem u ċioe minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikoli 4 u 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 4B b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021

Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimat Aquilina jibqa' joqgħod fil-fond proprjetà tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

Għalhekk il-prinċipju tal-proporzjonalità ma kienx qiegħed jinżamm fil-konfront tar-rikorrent u konsegwentement kien qiegħed jiġi leż id-dritt fundamentali tiegħu għall-protezzjoni kif sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Għaldaqstant issib illi l-ewwel talba tar-rikorrent hija ġustifikata in kwantu msejsa fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. B'dan illi tqis li seħħet leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu sad-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta introdotti bl-Att XXIV tal-2021.

Fil-fatt skond premessa numru 12 tar-rikors promotur ir-rikorrent illimita l-azzjoni tiegħu sal-ġurnata tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 anke peress li bis-saħħa ta' dak l-att ir-rikorrrent ipproċeda b'kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Ikkunsidrat;

Allegat leżjoni ta' l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni

Fl-ewwel talba r-rikorrent qiegħed jilob ukoll lil din il-Qorti tiddikjara li ġie leż il-jedd tiegħu kif sanċit taħt l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jipprovdi li

> "It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew *status* ieħor."

Diskriminazzjoni kemm taħt il-Konvenzjoni kif ukoll taħt il-Kostituzzjoni għandha tinftiehem bħala trattament differenti lill-persuni li huma f'sitwazzjoni simili mingħajr ġustifikazzjoni valida u oġġettiva.[9] 'Sitwazzjoni simili' ma jfissirx li s-sitwazzjoni hija identika imma għandha tkun relattivament simili. *A contrario sensu* għalhekk ma jkunx hemm diskriminazzjoni jekk is-sitwazzjoni ma tkunx waħda simili.[10]

Il-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Settembru 1995 fil-kawża fl-ismijiet **Spadea and Scalabrino v. Italy** osservat li "*Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justificat on, persons in "relevantly" similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been better treated*" (sottolinear ta' din il-Qorti). Magħdud ma' dan, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (*in pari condizione*).

---

[9] **D. H. and Others v. the Czech Republic** (Appl. Nru 57325/00) deċiża fit-13 ta' Novembru 2007, para 175: "*The Court has established in its case-law that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations*". Ara wkoll: **Okpisz v. Germany** (Appl. Nru 59140/00) deċiża fil-25 ta' Ottubru 2005, para 33; **Sejdic and Finci v. Bosnia and Herzegovina** (Appl. Nru 27996/06) deċiża fit-22 ta' Diċembru 2009, para 42.

[10] Ara **Clift v. the United Kingdom** (Appl. Nru 7205/07) deċiża fit-13 ta' Lulju 2010, para 66: "*The Court has established in its case-law that in order for an issue to arise under Article 14 there must be a difference in the treatment of persons in analogous, or relevantly similar, situations (D.H. and Others v. the Czech Republic [GC], no. 57325/00, § 175, ECHR 2007; Burden, cited above, § 60; and Carson, cited above, § 61). The Court notes that the requirement to demonstrate an "analogous position" does not require that the comparator groups be identical. The fact that the applicant's situation is not fully analogous to that of shorter-term or life prisoners and that there are differences between the various groups does not preclude the application of Article 14 (see, mutatis mutandis, Petrov v. Bulgaria, no. 15197/02, § 53, 22 May 2008). The applicant must demonstrate that, having regard to the particular nature of his complaint, he was in a relevantly similar situation to others treated differently.*"

Fil-każ in eżami, ir-rikorrent ma ġab ebda prova li turi li xi individwu jew individwi fl-istess sitwazzjoni tiegħu ġew trattati b'mod differenti u lanqas indika xi motiv formanti l-bażi tad-diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju, jidher li s-sidien ta' proprjetajiet li jaqgħu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-liġi kienet tagħti lill-inkwilini, ilkoll ġew affettwati bl-istess restrizzjonijiet u dispożizzjonijiet tal-liġi f'dan ir-rigward, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod.

Bl-ebda mod ma ġie ppruvat li r-rikorrent qiegħed jiġi ttrattat b'mod differenti ai termini tad-dispożizzjonijiet konvenzjonali relattivi u lanqas biss tressqu sottomissjonijiet fir-rigward, **għalhekk din il-lanjanza tar-rikorrent qed tiġi miċħuda.**

Ikkunsidrat;

Allegat leżjoni tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Artikolu 13 tal-Konvenzjoni jipprovdi illi "Kull min ikollu mħarsa d-drittijiet u libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorita nazzjonali, għalkemm dan il-ksur ikun sar minn persuni li jkun qed jaġixx f'kariga uffiċjali"

Dan l-artikolu tal-Konvenzjoni jipprovdi dwar il-ħtieġa ta' mekkanizmu fil-qafas statutorju nazzjonali li għandu jipprovdi ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu u rimedju f'każ ta' leżjoni.

In tema ssir referenza għas-sentenza **Angela sive Gina Balzan vs Avukat Ġenerali** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2019 fejn dwar ilment simili iddikjarat kif ġej:

> Dan allura jfisser li dak li jesigi l-artikolu 13 tal- Konvenzjoni huwa li lIstat Malti jipprovdi mekkanizmu ta' rimedju effettiv sabiex persuna li thoss li d-drittijiet fundamentali taghha gew miksura jkollha l-mezz li tfittex ghal rimedju kif ukoll mekkanizmu li fejn jinstab li jkun hemm ksur ta' dawn id-drittijiet fundamentali, il-persuna leza tinghata rimedju effettiv. Il-Qorti ssib li dawn iz-zewg mekkanizmi gew imhaddma mill-Istat fil-kaz tal-lum. Infatti r-rikorrenti mhux biss setghet tiehu azzjoni dwar l-ilmenti kostituzzjonali taghha biex tfittex rimedju permezz ta' dawn il-proceduri stess izda, kif ser jinghad aktar il- quddiem, hija ser tkun qed tinghata rimedju fil-fehma tal-Qorti effettiv ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali kif deciz minn din il-Qorti. Ghalhekk dan lilment tar-rikorrenti mhuwhiex ġustifikat"

Fuq l-istess linja ta' ħsieb hija s-sentenza **Perit Ian Cutajar et v. Avukat tal-Istat et.** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020:

> Dawn il-proċeduri kostituzzjonali huma fihom infushom rimedju effettiv għall-ilment dwar id-drittijiet fundamentali li l-atturi qegħdin jinvokaw u jsostnu li inkisru.

Fuq l-iskorta tas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali din il-Qorti ssib illi **mhux fondat l-ilment tar-rikorrent safejn imsejjes fuq l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni u għalhekk qed jiġi miċħud.**

Ikkunsidrat;

L-Eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat John Aquilina.

Dwar l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Aquilina, m'għandux raġun fejn jeċċepixxi li ma hux il-leġittimu kontradittur. Bil-fatt biss li l-kawża odjerna tikkonċerna l-kirja favur tiegħu, il-parteċipazzjoni tiegħu f'dawn il-proċeduri bħala parti hija essenzjali għall-integrita' tal-ġudizzju. Mill-banda l-oħra għandu raġun meta jeċċepixxi illi huwa m'għandux jirrispondi għal-leżjonijiet ta' drittijiet fundamentali li jistgħu jirriżultaw in kwantu huwa ma jaħtix għall-promulgazzjoni tal-liġijiet impunjati.

Dwar l-eċċezzjoni tal-intimat Aquilina li r-rikorrent naqas milli jeżawrixxi r-rimedji ordinarji disponibbli; ġie ritenut diversi drabi illi qabel ġie promulgat l-Att XXIV tal-2021, fejn tidħol kirja protetta bil-Kap. 69, kienet prattikament ineżistenti l-possibilita' li s-sid jitlob b'suċċess awment raġjonevoli u ġust tal-ammont tal-kera.

Kif jeċċepixxi fis-seba' eċċezzjoni tiegħu, ir-rikorrent intavola azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021. Dan il-fatt huwa turija li bl-att imsemmi llum il-ġurnata r-rikorrent għandu rimedju li jista' jwassal għal kera ġust; rimedju ineżistenti qabel l-Att XXIV tal-2021.

Rimedju: Kumpens

In vista tal-fatt li r-rikorrent sofra piż sproporzjonat meta ġie imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti mingħajr kumpens ġust, huwa għandu jingħata rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

Kif inżamm mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022:

> "Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

a. Bi tletin fil-mija (30%) għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
b. B'għoxrin fil-mija (20%) ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu rilevanti kollu, u
c. bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

Il-Qorti ħatret bħala espert tekniku lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mill-2003 sas-sena 2021 meta allura daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

Dies A Quo.

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrent għandu dritt iressaq l-ilment tiegħu f'sede kostituzzjonali b'effett mid-data li fiha hu sar sid tal-fond in meritu.

Fis-sena 2003 miet missier ir-rikorrent u allura l-Fond għadda in kwantu għal terz (1/3) indiviż f'isem ir-rikorrent u ż-żewġ terzi indiviżi l-oħra fuq isem iż-żewġ ħutu bl-użufrutt favur l-omm li mietet fit-13 ta' Awissu 2010.

Kien biss fil-15 ta' Ottubru 2014 li r-rikorrent sar sid uniku tal-Fond b'effett ta' diviżżjoni ppubblikata f'dak il-jum.

Dwar il-perijodu li għandu jittieħed kont għall-finijiet ta' likwidazzjoni tad-danni pekunjarji, ssir referenza għas-sentenza **Carmel Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ġie ritenut illi:

> "17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid. Min-naħa l-oħra ommhom Margaret Sammut hi attriċi u tgawdi l-użufrutt ta' ġidu bit-testment li għamel fis-16 ta' Settembru 1976 fl-atti tan-nutar Anthony Gatt."

Aktar riċenti, fil-każ fl-ismijiet **Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:

> "26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala leredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li lewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."[11]

Il-kawża odjerna ġiet istitwita mir-rikorrent waħdu u mhux ukoll minn ħutu. Dan għandu rilevanza għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji in kwantu r-rikorrent qed ifittex rimedju fir-rigward tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu u mhux ukoll dwar leżjoni ta' drittijiet fundamentali ta' ħutu li ma humiex parti f'din il-kawża.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jirreferi għas-sentenza **George Debattista v. L-Avukat tal-Istat et** mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta' Frar 2021. Jgħid illi skond

[11] Ara wkoll **Nutar Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022.

dik is-sentenza l-qorti għandha tinjora kompletament iż-żmien qabel 2010 in kwantu l-Fond kien suġġett għall-użufrutt tal-omm.

Qabel xejn jiġi rilevat illi filwaqt li fil-każ odjern l-uzufrutt kien isejjaħ lill-omm ir-rikorrent li finalment spiċċa wiritha; fil-kawża ċitata mill-Avukat tal-Istat l-użufrutt kien isejjaħ lil ħu r-rikorrent f'dik il-kawża li tiegħu ir-rikorrent ma kienx werriet.

Il-Qorti tqis illi peress li l-użufrutt kien isejjaħ lill-omm ir-rikorrent, iż-żmien li r-rikorrent kellu terz indiviż tan-nuda proprjeta' filwaqt li ommu kellha l-użufrutt huwa rilevanti bil-mod kif hawn aktar 'l isfel spjegat.

Il-Qorti għalhekk, għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji, ser tieħu in konsiderazzjoni terz tal-valur lokatizju tal-Fond għall-perijodu mis-7 ta' Frar 2003 sal-14 ta' Ottubru 2014; u l-valur lokatizzju sħiħ għall-perijodu mill-15 ta' Ottubru 2014 sal-jum ta' qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u cioe' t-30 ta' Mejju 2021

Il-Qorti għalhekk użat il-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq dovut lir-rikorrent skont il-linji gwida tal-QEDB adottati mill-Qorti Kostituzzjonali:

Valur Lokatizzju tal-Fond Stabbilit mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi:

2003 - 2008	:	€3,600.00 p.a
2009 - 2014	:	€5,900.00 p.a.
2015 - 2021	:	€9,750.00 p.a

Issegwi l-komputazzjoni tad-danni pekunjarji:

07/02/2003 - 31/12/2003	:	3,185.75 / 3 = 1,061.91
01/01/2004 - 31/12/2008	:	18,000.00 / 3 = 6,000.00
01/01/2009 - 31/12/2013	:	29,500.00 / 3 = 9,833.33
01/01/2014 - 14/10/2014	:	4,671.00 / 3 = 1,557.00

15/10/2014 - 31/12/2014	:	1,229.00
01/01/2015 - 31/12/2020	:	58,500.00
01/01/2021 - 30/05/2021	:	4,062.50
Total		**€82,243.74**

Is-somma ta' €82,243.74 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €57,570.62. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrent ma ta l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €46,056.50 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera attwalment imħallas fl-istess perijodu u ċioe €3,773.52.

Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrent qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' tnejn u erbgħin elf, mitjen u tnejn u tmenin Ewro u tmienja u disgħin ċenteżmu (€42,282.98) li qed jiġu arrotondati għal €42,300.00

In kwantu għad-danni non-pekunjarji l-Qorti tqis, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, dan id-dannu beda jidekorri minn meta r-rikorrent wiret fi sħiħ il-fond u dan stante li " il-jedd tal-awturi fit-titolu għall-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Dak hu personali għall-persuna li tkun batiet dik it-tbatija."[12] **Għaldaqstant il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000).**

Ikkunsidrat;

Spejjez tal-kawża

L-Avukat tal-Istat huwa l-parti sokkombenti f'din il-kawża li trattat u sabet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għalhekk għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-kawża

[12] **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022. Ara wkoll **Anthony Bezzina vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

Fiċ-ċirkostanzi l-intimata Aquilina m'għandux iħallas l-ebda spejjeż tal-kawża. (**Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** - Qorti Kostituzzjonali - l-1 ta' Diċembru 2021).

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimat Aquilina konformament ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa' in parte l-ewwel talba** u ssib li bit-tħaddim fir-rigward tar-rikorrent tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif fis-seħħ mill-2003 sal-31 ta' Mejju 2021 u safejn taw il-jedd lill-intimat John Aquilina li jġedded il-kirja tal-fond numru disgħin (90), Triq San Vincenz, Sliema, seħħ ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent kif imħares bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; filwaqt li **tiċħadha** safejn imsejsa fuq l-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikoli 13 u 14 tal-Konvenzjoni Ewroepa;

2. **Tilqa' t-tieni talba**, tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jagħmel tajjeb għas-sejbien ta' leżjoni tad-dritt konvenzjonali tar-rikorrent u għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji konsegwenzjali.

3. **Tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' tnejn u erbgħin elf u tlett mitt Euro (€42,300) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000);

4. **Tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' sebgħa u erbgħin elf u tlett mitt Ewro (€47,300) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
27 ta' Ottubru 2022

Deputat Registratur