PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-31 TA' JANNAR, 2023

Kawza Numru: 2K

Rik. Kost. 79/2021 RGM

Bernard Baldacchino

vs.

George Micallef

u

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Permezz ta' rikors ippreżentat fil-15 ta' Frar, 2021 ir-Rikorrent **Bernard Baldacchino** talab lill-Qorti:

(1) Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-Rikorrent, l-operazzjonijiet tal-Ordninaza li Tirregola it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lil intimat George Micallef ghal fond 7, Triq Santa Margerita, Siggiewi, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrent kif sanciti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-Rikorrent ghandu jinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabli Qorti jidrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz l-izgumbrament tal-intimat George Micallef mill-fond *de quo*;

(2) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat, huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-Rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-Ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi;

(3) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-Rikorrent, wkoll ai termini tal-Ligi;

(4) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi;

L-**Avukat tal-Istat** ipprezentata risposta fit-18 ta' Marzu, 2021 li permezz tagħha, għar-raġunijiet hemm mogħtija qed jopponi għat-talbiet attriċi.

Fis-seduta tal-10 ta' Ġunju 2021 l-attur irtira t-talbiet tiegħu fil-konfront tal-konvenut George Micallef peress li fil-mori tal-kawża Micallef ħareġ mill-fond u rritorna ċ-ċwievet lill-attur.

B'digriet tat-3 ta' Novembru 2021 modifikat fuq talba tal-attur b'digriet tat-30 ta' Marzu 2022, il-Qorti nnominat lill-Perit Mario Cassar bħala perit tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond bejn is-sena 1988 sal-15 ta' Frar 2021.

Rat li ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Mario Cassar ippreżenta fis-7 ta' April, 2022 maħlufa fid-19 ta' Mejju, 2022.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur tal-4 ta' Lulju, 2022 u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat tas-6 ta' Lulju 2022.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

1. L-attur huwa s-sid tal-fond numru sebgħa (7), Triq Santa Margerita, Siggiewi (**il-Fond**). Dan il-fond kien jappartjeni lill-ġenituri tiegħu. Jirriżulta li kienu xtrawh in forza ta' kuntratt in atti Nutar Nicola Said tal-5 ta' Mejju 1959[1].

2. Omm l-attur, Maria Loreta Baldaccino, mietet fl-20 ta' Ottubru, 1988. Mietet intestata u għalhekk l-attur u ħutu wirtu

[1] Fol. 16

bejniethom nofs indiviż tal-Fond. Missieru Giuseppe Baldacchino miet fis-7 ta' Marzu 1996 u b'testment fl-atti tan-Nutar Dr Antonio Carbonaro tat-13 ta' Settembru, 1989 huwa ħalla eredi universali lit-tlett uliedu fosthom lill-attur. Fost l-assi ereditarji imħollija mill-missier kien hemm in-nofs (1/2) indiviż l-ieħro tal-Fond.

3. B'kuntratt ta' diviżżjoni tas-27 ta' Ġunju, 1997 in atti Nutar Dr Joseph Brincat, l-attur u ħutu qasmu l-assi ereditarji tal-ġenituri tagħhom u l-Fond ġie assenjat lill-attur.

4. L-attur xhed illi meta ommu kienet għada ħajja, u cioe' qabel is-sena 1988, il-Fond kien ġie mikri mill-ġenituri tiegħu lil Kola u Vittoria Micallef, il-ġenituri tal-konvenut George Micallef. Dan hu konfermat mid-denunzja ta' omm l-attur[2] fejn hemm indikat li l-Fond kien mikri għas-somma ta' Lm7.00 fis-sena.

5. L-attur jgħid li l-aħħar li irċeva l-kera li fis-sena 2021 meta l-kera pagabbli skond il-liġi kienet ta' €209.65 fis-sena. Xhed illi appena ġie notifikat bl-atti ta' din il-kawża il-konvenut George Micallef ivvaka il-Fond u rritorna ċ-ċwievet.

6. L-attur istitwixxa l-kawża odjerna peress li jikkontendi li bl-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat George Micallef għall-Fond bi ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni. Talab għalhekk għal rimedju.

[2] Fol. 46

Ikkunsidrat;

7. L-attur jilmenta li d-dritt kostituzzjonali tiegħu protett bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u d-dritt konvenzjonali tiegħu protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ġew vjolati peress li l-Fond li *in parte* wiret u i*n parte* lilu assenjat f'diviżżjoni tal-assi ereditarji tal-ġenituri kien soġġett għal kirja protetta li kienet qed tagħtih kera baxxa wisq meta komparat mal-kirja potenzjali li l-Fond seta' jġib fis-suq liberu.

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

8. Permezz tal-ewwel parti tal-ewwel talba ir-Rikorrent tagħha r-Rikorrent qed jitlob dikjarazzjoni ta' sejbien ta' ksur tad-dritt fundamentali tiegħu protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta b'effett tal-Kap 69 kif ukoll b'effett tal-Att X tal-2009.

9. Tenut kont illi l-mertu tal-kawża jirrigwarda kirja protetta bis-saħħa tal-Kap. 69, liġi li daħlet fis-seħħ fis-sena 1931, Kap 69 huwa salvagwardjat bl-**Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni** li jipprovdi illi:

> 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 pussesstagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà lijistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihomdik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġimiksuba;

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għalkumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xipersuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà;jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwamsemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

10. Inżamm illi għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk kirja protetta bis-saħħa tal-Kap 69 u tal-artikoli tal-liġi rilevanti tal-Kodiċi Ċivili ma tintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (**Alexander Caruana et vs. Doris Zarb et.** - Qorti Kostituzzjonali - 28 ta' April 2021).

11. Dwar l-ilment tar-Rikorrent fir-rigward tal-**Att X tal-2009,** anke hawn tali ilment mhux fondat in kwantu l-Att imsemmi żied fil-**Kodiċi Ċivili l-Artikolu 1531C** li b'effett tiegħu, b'referenza għall-kirjiet ta' dar ta' abitazzjoni li ilhom fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, ġiet miżjuda l-kera minn kif kien qed jirċevi sid il-kera taħt il-Kap. 69

12. **Artikolu 1531C tal-Kap. 16** kien jipprovdi qabel l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 illi 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". Kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Maria Concetta Camilleri et. vs Avukat tal-Istat et**. mogħtija fit-22 ta' Ġunju 2022, il-bidla bid-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 permezz tal-Att X tal-2009 "… kienet intiża biex ittejjeb il-posizzjoni taħt il-Kap. 69 li l-Bord Li Jirregola l-Kera seta' jawtorizza żieda sa massimu ta' 40% tal-kera ġusta għal Awwissu 1914. Għalhekk dik id-dispożizzjoni ukoll żgur li ma kellhiex l-effetti li jissemmew f'paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni." Għalhekk Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 ma kienx jintlaqat bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

13. Għal dawn il-motivi l-Qorti qed tilqa' ir-raba' (4) u l-ħames (5) eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, u konsegwentement tiċħad it-talba tar-Rikorrent inkwantu msejsa fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni sew fir-rigward tal-Kap 16, sew fir-rigward tal-Att X tal-2009.

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

14. Ir-Rikorrent issejjes ukoll it-talbiet tiegħu fuq Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni li jipprovdi illi:

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

15. Ir-Rikorrent isostni illi fiż-żmien rilevanti Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 ċaħħdu mid-dritt tiegħu għat-tgawdija tal-possediment tiegħu kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sew għaliex kienu jagħmluha kważi mpossibbli li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-kawża in vista li l-liġi kienet tagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-konvenut Micallewf; sew għaliex il-liġi attakkata kienet timpedixxi lis-sidien milli jitolbu mingħand l-inkwilinat kera ġusta.

16. 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.

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

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

19. **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).

20. 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 fl-interess ġeneral, 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.

21. 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 jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli id-dannu konsegwenzjali soffert.

22. Il-konsiderazzjonijiet fuq din it-tema legali dejjem jaslu fil-punt fejn irid 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 l-interessi tas-sid milqut b'dik il-liġi.

23. Dan il-bilanċ jinżamm 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.

24. Is-silta li ssegwi tal-Qorti ta' Strasburgu 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)."[3]

25. Skond ir-relazzjoni peritali, fis-sena 2021 il-valur lokatizju annwu tal-Fond kien ta' €3,150.00 mentri l-kera li kien qed iħallas l-inkwilin skond il-liġi kienet €209.65, anqas minn sebgħa fil-mija (7%) tal-kera potenzjali li l-attur seta' jġib fis-suq ħieles mir-restrizzjonijiet imposti fuqu bl-operazzjoni tal-liġijiet tal-kera impunjati.

26. Il-prinċipju tal-proporzjonalità ma kienx qiegħed jinżamm fil-konfront tar-Rikorrent bil-konsegwenza li kien qiegħed jiġi leż id-dritt fundamentali tiegħu u tal-aventi kawża sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

27. Tenut kont li bl-operazzjoni tal-Artikolu 3 tal-Kap. 69 u bl-operazzjoni tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 ma nżammx bilanċ bejn id-dritt tas-sid u l-interess ġenerali l-Qorti qed issib illi nkiser il-jedd fundamentali tar-Rikorrent protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Il-leżjoni hija mitigata, imma mhux newtralizzata, bil-fatt illi dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent seħħ f'qafas legali. Huwa miżmum ukoll illi l-istess artikoli tal-liġi ġew promulgati bl-iskop primarju li persuni ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u għalhekk huma meqjusa li għandhom għan soċjali. Għalkemm dawn l-aħħar żewġ konsiderazzjonijiet ma jġibux fix-xejn l-ilment tar-rikorrent, huma fatturi li jittieħdu in konsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji bħala parti mir-rimedju hawn taħt deċiż.

[3] **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.

Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

28. Ir-Rikorrent qed issejjes ir-rikors promotur tiegħu anke fuq l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni li jipprovdi illi:

> "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."

29. Diskriminazzjoni għandha tinftiehem bħala trattament differenti lill-persuni li huma f'sitwazzjoni simili mingħajr ġustifikazzjoni valida u oġġettiva.[4] 'Sitwazzjoni simili' ma jfissirx li s-sitwazzjoni hija identika imma għandha tkun relattivament simili.[5] *A contrario sensu* għalhekk ma jkunx hemm diskriminazzjoni jekk is-sitwazzjoni ma tkunx waħda simili.

30. Il-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Settembru 1995 fil-kawża fl-ismijiet **Spadea**

---

[4] **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.

[5] 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.*"

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*).

31. 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. Għall-kuntrarju jirriżulta l-oppost, u ċioe' illi 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.

32. Għalhekk il-Qorti qed tilqa' t-tmien (8) eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiċħad it-talbiet tar-Rikorrent safejn msejsa fuq l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Rimedju

33. Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-Rikorrent u l-antekawża tiegħu sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 u tal-Att X tal-2009 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti, għandu jingħata rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

Iż-Żmien Rilevanti għal-Likwidazzjoni tad-Danni

34. Permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-Rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma hu sar is-sid tal-proprjeta' in kwistjoni u jekk jirriżulta illi akkwista l-proprjeta' meta l-kirja kienet diġa fis-seħħ ir-Rikorrent kien konxju tal-protezzjoni li Kap 69 kien jagħti lill-inkwilin.

35. Dwar it-tieni parti ta' din l-eċċezzjoni huwa evidenti illi tali eċċezzjoni ma hiex applikabbli għall-mertu tal-kawża odjerna stante dan ma kienx akkwist inter vivos iżda causa mortis. Għalhekk ir-rieda tar-Rikorrent fl-akkwist ma hiex rilevanti.

36. Dwar l-ewwel parti tal-eċċezzjoni numru 3 fis-sens illi l-Qorti għandha tieħu konjizzjoni biss taż-żmien mill-mument li r-Rikorrent sar sid u mhux qabel l-Qorti tirreferi għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali mogħtija fis-26 ta' Mejju 2021 fl-ismijiet **Carmel Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019):

> "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."

37. Aktar riċenti, fil-każ fl-ismijiet **Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat** (Rik Kost 116/2019), 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 latturi kienu ntitolati għal kumpens."

38. Fuq l-istess linja ta' ħsieb hi s-sentenza **Nutar Pierre Attard vs. Avukat tal-Istat** (Rik Kost 202/2020) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022.

39. Fuq l-iskorta tal-ġurisprudenza ċitata, tenut kont li r-Rikorrent huwa werriet universali sew ta' missieru kif ukoll ta' ommu, is-sidien preċedenti, il-Qorti tqis illi għandu dritt ifittex anke fir-rigward taż-żmien qabel ma wiret il-fond flimkien ma' ħutu bħala eredi universali.

40. Bid-differenza illi kif sewwa ssottometta l-Avukat tal-Istat f'para. 47 tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, peress li r-Rikorrent kien wieħed minn tliet eredi universali, id-danni pekunjarji anteċedenti d-data li fiha sar is-sid uniku tal-fond għandhom jirriflettu dan il-fatt fis-sens illi huwa intitolat għal terz (1/3) tad-danni pekunjarji u mhux għad-danni pekunjarji kollha anteċedenti l-akkwist ta' sehem ħutu. Kienet tkun sitwazzjoni differenti kieku t-tlett aħwa flimkiien adixxew lill-qorti qabel ma wettqu d-diviżżjoni. Kienet għażla tagħhom li ma jaġixxux flimkien meta kienu għadhom ko-proprjetarji tal-

Fond. Fil-kawża odjerna r-Rikorrent ma jirrapreżentax il-jeddijiet li seta' kellhom ħutu qabel seħħet id-diviżjoni, jeddijiet li ma humiex parti mill-mertu tal-kawża odjerna.

41. In konklużjoni fuq dan l-aspett tal-vertenza, l-Qorti tqis illi fil-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji anteċedenti d-data tad-diviżjoni, il-perijodu rilevanti jibda mis-sena 1988 kif talab ir-Rikorrenti, pero' meqjus terz (1/3) ta' dak li kien ikun dovut kieku t-tlett aħwa aġixxew flimkien meta kienu għadhom ko-proprjetarji tal-Fond. Dan il-perijodu huwa bejn is-sena 1988 u s-27 ta' Ġunju 1997 meta ġiet publikata d-diviżjoni. Mis-27 ta' Ġunju 1997 'il quddiem id-danni pekunjarji ser jirriflettu li r-Rikorrent sar is-sid uniku tal-Fond. Dan il-perijodu jiġi fi tmiemu fil-31 ta' Marzu 2021, peress li skond ir-Rikorrent, il-konvenut irritorna ċ-ċwievet tal-Fond wara li ġie notifikat bir-rikors promotur.[6]

42. Għaldaqstant il-Qorti qed tiddisponi mill-eċċezzjoni numru tlieta (3) tal-Avukat tal-Istat bil-mod kif hawn deċiż.

Likwidazzjoni tad-Danni Pekunjarji.

43. Dwar il-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji l-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** (Rik Kost 103/2019) mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 fejn ġie riaffermat is-segwenti:

> "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,

[6] Konvenut Micallef ġie notifikat fil-15 ta' Marzu, 2021 (a tergo fol. 18)

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."

44. Għaldaqstant fuq l-iskorta tal-ġurisprudenza l-aktar reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali u fuq il-linji gwida tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, il-Qorti sejra tiffissa l- kumpens pekunarju dovut lir-rikorrenti billi tieħu l-istima tal-valur lokatizzju tal-fond de quo fil-perijodu rilevanti, u mill-ammont globali ser tnaqqas is-segwenti:

- 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
- 20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u
- bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

Likwidazzjoni.

01.01.1988 - 31.12.1992	:	563.33[7]
01.01.1993 - 26.06.1997	:	395.00[8]
27.06.1997 - 31.12.1997	:	1,185.00[9]
01.01.1998 - 31.12.2002	:	3,320.00[10]
01.01.2003 - 31.12.2007	:	4,660.00[11]
01.01.2008 - 31.12.2012	:	6,535.00[12]
01.01.2013 - 31.12.2017	:	9,165.00[13]
01.01.2018 - 31.12.2020	:	10,284.00[14]
01.01.2021 - 31.03.2021	:	787.50[15]
Total	**:**	**36,894.83**

45. Tnaqqis ai termini ta' Cauchi vs Malta:

36,894.83 - 11,068.45 (30%) = 25,826.38 - 5,165.27 (20%) = 20,661.11 - 2,382.99[16] = 18,278.12

46. Il-Qorti qed tillikwida d-danni pekunjarji sofferti mir-Rikorrent kawża tal-leżjoni tad-dritt konvenzjonali tiegħu fis-somma ta' tmintx-il elf, mitejn u tmienja u sebgħin ewro u tnax-il ċenteżmu (€18,278.12) li qed jiġu arrotondati għal tmintx-il elf u tlett mitt ewro (€18,300).

---

7 338.00 x 5 ÷ 3
8 474.00 x 5 x 6/12 ÷3
9 474.00 x 5 ÷ 2
10 664.00 x 5
11 932.00 x 5
12 1,307.00 x 5
13 1,833.00 x 5
14 2,571.00 x 4
15 3,150.00 ÷ 12 x 3
16 Kera perċepita fil-perijodu rilevanti

47. Fir-rigward tad-danni morali, tenut kont illi r-Rikorrent sar sid uniku tal-Fond lura fis-sena 1997 u ħa l-pussess vakant tal-fond fis-sena 2021, l-Qorti qed tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' tnax-il elf ewro (€12,000).

Spejjeż tal-kawża

48. Il-Qorti qed tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant tal-Istat responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni.[17] In segwietu għal dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 148/2020) mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021, il-Qorti serja tordna li l-ispejjeż tal-intimat Micallef għandhom jitħallsu wkoll mill-Avukat tal-Istat.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi prevja li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat bil-mod kif hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa'** ***in parte*** l-ewwel talba, tiddikjara illi t-tħaddim tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif viġenti fiż-żmien rilevanti kif fuq spjegat li taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat George Micallef għall-fond numru 7, Triq Santa Margerita, Siggiewi, kisru d-dritt tar-Rikorrent Bernard Baldacchino protett bl-Ewwel Artikolu

[17] **Paul Farrugia vs Avukat tal-Istat** - Qorti Kostituzzjonali - 1 ta' Diċembru, 2021

tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda, Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

2. **Tiċħad *in parte*** l-ewwel talba in kwantu msejsa fuq Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fuq Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

3. **Tilqa'** t-tieni talba, tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli sabiex jagħmel tajjeb għar-rimedju hawn deċiż favur ir-Rikorrent.

4. **Tilqa'** t-tielet talba, tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' €18,300 u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' €12,000, b'kollox tletin elf u tlett mitt ewro (€30,300).

5. **Tilqa'** r-raba' talba, tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-Rikorrent is-somma komplessiva ta' €30,300.00 bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

Robert G. Mangion
Imħallef
31 ta' Jannar, 2023

Lydia Ellul
Deputat Registratur