QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 25 ta' Marzu, 2024

Rikors Guramentat Nru: 389/2021 AF

Anthony Darmanin

vs

L-Avukat tal-Istat

Francis Xerri

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tar-rikorrenti Anthony Darmanin, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti huwa l-proprjetarju tal-fond numru 9, St. Joseph, St. Catherine Street, Zurrieq.

L-imsemmi appartament huwa mikri lill-intimat Francis Xerri verso l-kera annwu ta' €350 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem (vide annessi ricevuti Dok. ZUR1), liema lokazzjoni hija wahda protetta ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-imsemmi appartament ghandu valur lokatizju korrenti li huwa ferm aktar mill-ammont ta' kera irrizorju li qed jippercepixxi l-esponenti.

Il-valur lokatizju tal-appartament *de quo* fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li l-appartament *de quo* seta' xi zmien igib fl-4 ta' Awwissu 1914 liema disposizzjonijiet gew mibluda bi ftit bl-Att X tal-2009.

Il-protezzjoni moghtija lill-inkwilin bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-appartament *de quo* huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk il-kera fis-sena ghal appartament *de quo* hija bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

Qabel l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, kien japplika l-'*fair rent*' a tenur tar-'*Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance*' tal-1944 fejn kien jistabilixxi l-'*fair rent*' a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema '*fair rent*' a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma seta' qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossija kumpens

ta' kera kif stabbilit bil-ligi jekk l-appartament *de quo* kien inkera f'kull zmien qabel l-4 ta' Awwissu 2014.

L-appartament *de quo* mhux dekontrollat.

Dan ifisser illi r-rikorrenti ma seta' qatt jikri l-appartament *de quo* u jircievi kera gusta stante li bil-ligi dak li kien jircievi kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aggustamenti irrizorju tal-Att X tal-2009.

Billi l-kera hija fissa fil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem gholew u llum il-gurnata tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq l-appartament *de quo* u r-redditu li l-istess appartament kien igib f'suq hieles din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

L-appartament *de quo* fis-suq hieles igib kera ferm oghla minn dik li l-ligi timponi fuq l-esponenti.

Effettivament bl-istat tal-ligi, r-rikorrent m'ghandux speranza reali li qatt jikseb il-pussess effettiv jew redditu reali tal-appartament *de quo* tul hajtu.

Ir-rikorrent qatt ma kien taha l-kunsens hieles tieghu li l-appartament *de quo* jinkera kif fuq premess imma gie sfurzat jaghmel hekk minhabba ligi ta' rekwizizzjoni stante li l-appartament *de quo* ma kienx dekontrollat u lanqas dekontrollabli.

Ghalkemm il-perjodu tal-kirja kienet biss ghal sena, din l-istess kirja tiggedded minn sena ghal sena u r-rikorrenti m'ghandu l-ebda dritt li jirrifjuta li tiggedded ulterjorment din il-kirja.

B'dan il-mod, ir-rikorrenti gie mqieghed u mcahhad mit-tgawdija tal-proprjetà tieghu minghajr ma qed jinghata kumpens xieraq u dan peress illi l-kera li qed tithallas bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizju reali tal-appartament *de quo* kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Dana kollu jammonta ghal lezjoni tad-dritt tal-proprjetà kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

Il-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien ohra li ma kreawx il-proprjetà taghhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, ghandhom id-dritt li jirrifjutaw li jgeddu l-kuntratt lokatizju meta z-zmien pattwit tal-kirja jintemm, u jistghu anke jassoggettaw il-kunsens taghhom ghal kundizzjoni li l-kera tizdied.

Ghalhekk l-esponenti jhossu li qed jigi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi hu, b'mod diskriminatorju qieghed jigi privat u mcahhad minghajr ma jinghata kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjetà tieghu.

Il-konvenut Avukat tal-Istat qieghed jigi citat in gudizzju billi huwa jirrispondi f'isem l-Istat ghall-vjolazzjoni tad-Drittijiet Fondamentali u Kostituzzjonali tal-esponenti kif premess.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li, bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti tal-Att X tal-2009, qed jigu vjolati d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanciti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.

2. Konsegwentement taghti lill-esponenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni inkluz li jaghtih il-pussess lura tal-fond "St. Joseph", St. Catherine Street, Zurrieq u tillikwida d-danni sofferti mill-esponenti u kif ukoll il-kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-appartament bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti u tikkundanna lill-intimat sabiex ihallas tali danni u/jew kumpens likwidati kif premess.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali fuq l-eventwali danni u/jew kumpens akkordat lill-esponenti.

Rat ir-risposta maħlufa tal-intimat Avukat tal-Istat, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

In vena preliminari, ir-rikorrent irrid iġib prova:

a) tat-titolu tal-fond 9, St Joseph, St Catherine Street, Zurrieq; u
b) tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġgetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u di più r-rikorrent għandu wkoll jindika **d-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja**.

L-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent *stante* li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.

Bla ħsara għal dak hawn fuq imsemmi, sa fejn **l-ewwel talba** tinsab imsejsa fuq **l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea** għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Safejn l-azzjoni tar-rikorrent hija mibnija fuq **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** wkoll ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-**Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni**, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja.

Barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta'

teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà.

Safejn l-ilment jolqot il-ksur tal-Konvenzjoni Ewropea, din l-Onorabbli Qorti **m'għandix tieħu kont tas-snin qabel l-1987**.

Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin.

Ma hemm ebda ksur tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u tal-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem** *stante* li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjetà iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni.

L-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjetà.

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

Jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-Liġi li tirregola l-kera.

Bid-dħul tal-emendi tal-2009 fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrent jista' ddaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrent ġiet miljorata minn dik meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistgħax jallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu.

Isegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioè l-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

Bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrent ċertament ma jistax jilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma taqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

B'żieda ma dan kollu, dejjem skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat.

Għalhekk 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 mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-

artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikolu mhijiex mistħoqqha.

Ulterjorment u b'referenza **għall-ewwel talba,** jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ **l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt**. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalità l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u cioè fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjetà in kwistjoni.

Ma hemm l-ebda ksur tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni** u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrent. Inoltre, fir-rigward ta' dawn l-artikoli, ir-rikorrent ma ssodisfax element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvedimenti. Dawn l-artikoli jissottolinjaw li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet għandhom jiġu assigurati 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. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu msemmi.

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

Għaldaqstant, ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali u konvenzjonali, **it-tieni talba konsegwenzjali tar-rikorrent** ma tistax tintlaqa'.

Fl-aħħarnett, jekk permezz tat-tieni talba tar-rikorrent, senjatament fejn huwa qiegħed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tagħti r-rimedji kollha li hija jidhrilha li huma xierqa u opportuni, l-istess rikorrent jrid ifisser li din l-Onorabbli Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-intimat Xerri mill-fond in kwistjoni, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar talba bħal din.

Konsegwentement, u jekk dan huwa l-każ, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimat Francis Scerri li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Preliminarjament, din il-Qorti ghandha tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha taht il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319) billi r-rikorrenti naqsu li jezawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli skond il-ligi.

Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju, l-esponenti mhijiex legittima kontradittrici fil-kawza prezenti, u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza ta’ dan il-gudizzju, billi min-natura taghha stess din l-azzjoni tista’ tingieb biss kontra l-Gvern jew enti pubblici li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

Minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, principju fundamentali tal-Ligi jipprovdi illi qui sui jure utetur laedere videtur u fid-dawl tal-istess principju jinghad illi l-esponenti qeghdin biss jezercitaw id-drittijiet moghtija lilhom permezz tal-Ligijiet vigenti f’Malta u ghaldaqstant l-istess esponenti ma jistghu qatt jinzammu responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti ghal xi danni, li l-istess rikorrenti jallega li qed isofri minhabba l-implimentazzjoni tal-istess Ligijiet ta’ Malta.

Dejjem bla pregudizzju ghas-sueccepit, din l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali kemm il-darba ippronunzjat ruhha fis-sens li hija ma hijiex is-sede idonea biex tordna zgumbrament u ghalhekk it-tieni talba rikorrenti ghar-ripreza tal-fond mikri lill-esponenti

u ghall-izgumbrament tal-esponenti mill-istess fond hija guridikament inammissibbli f'dawn il-proceduri.

Dejjem minghajr pregudizzju, ghal dak kollu sueccepit, fi kwalunkwe kaz, l-esponenti m'ghandhomx ibatu ghal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe kaz huwa l-Istat li ghandu jigi kkundannat jaghti rimedju. Inoltre l-istess esponenti m'ghandhomx ibatu ebda spejjez, danni, kumpens u/jew imghax legali li jista' jinghata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawza, u dan peress li kull ma l-esponenti ghamlu u ghadhom jaghmlu sal-lum hu li josservaw il-ligijiet tal-pajjiz.

F'kull kaz ukoll, u minghajr pregudizzju, in kwantu diretta biex din il-Qorti ssib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u jew l-artiklu 14 tal-istess konvenzjoni, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fir-rikors ta' din il-kawza.

Minghajr pregudizzju, in kwantu diretta kontra l-esponenti, kwalunkwe pretensjoni tar-rikorrenti li sofrew jew qed isofru ksur tad-dritt fundamentali taghhom hija bla fondament fil-fatt u fid-dritt, ghaliex l-esponenti dejjem wettqet l-obbligi kuntrattwali u legali kollha impost bil-ligi fil-konfront tar-rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi bil-ligi.

Ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk ir-ragunijiet l-ohra li ser jingiebu waqt is-smigh tal-kawza, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Elena Borg Costanzi, nominata minn din il-Qorti fl-udjenza tat-8 ta' Frar 2022 sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża mis-sena 1993 sat-3 ta' Ġunju 2021 ossia d-data meta ġie ntavolat ir-rikors promotur, b'intervalli ta' ħames snin.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fl-14 ta' Diċembru 2022.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

Rat illi nonostante l-fakoltà lilhom konċessa r-rikorrenti u l-intimat Scerri baqgħu ma ppreżentawx nota ta' sottimissjonijiet finali.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża dwar allegata leżjoni tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà kif tali dritt jinsab imħares ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. Dan b'riżultat tat-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bit-tħaddim tal-liġijiet viġenti. Ir-rikorrenti qiegħed għalhekk jitlob illi jingħata r-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni mġarrba.

Apparti li ressqu eċċezzjonijiet preliminari, l-intimati rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Il-Fatti

Il-vertenza odjerna tikkonċerna l-fond bin-numru 9 u bl-isem 'St. Joseph', fi Triq Santa Katerina, iż-Żurrieq liema appartament jinsab mikri lill-intimat Scerri versu kera li fil-preżent hija fis-somma ta' €350 fis-sena.

Il-Prova tat-Titolu

L-intimat Avukat tal-Istat talab qabel xejn illi ssir il-prova tat-titolu tar-rikorrenti. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu imbagħad iddikjara ruħu bħala sodisfatt bil-provi li tressqu mir-rikorrenti f'dan ir-rigward.

Mill-provi jirriżulta illi b'kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Daniel Caruana tas-6 t'Ottubru 2014 kif korrett b'att tal-25 ta' Frar 2016, ir-rikorrenti u ħutu qasmu l-wirt tal-ġenituri tagħhom Giuseppe Darmanin li miet fit-28 ta' Lulju 1989 u Clementina nèe Cachia li mietet fis-27 ta' Frar 2002. Il-konjuġi Darmanin u ġenituri tar-rikorrenti rregolaw is-suċċessjoni tagħhom bis-saħħa ta' żewġ testmenti wieħed datat 5 ta' Awwissu 1961 in atti tan-Nutar Emanuele Agius u l-ieħor datat 15 ta' Frar 1983 in atti tan-Nutar Angelo Vella. Il-konjuġi Darmanin iddisponew mill-wirt tagħhom billi ħallew il-wirt lil xulxin liema wirt eventwalment iddevolva fuq uliedhom.

In virtu tal-att ta' diviżjoni su riferit, ir-rikorrenti messu l-proprjetà mertu ta' din il-kawża.

Il-provi li ressaq ir-rikorrenti ma ġewx kontestati. Fuq kollox, lanqas ma huwa kontestat illi l-intimat Scerri jħallas il-kera lir-rikorrenti fatt dan li jfisser li l-inkwilin qiegħed jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sid tal-proprjetà *de quo*.

Mill-provi in atti l-Qorti hija pjenament sodisfatta illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża.

Prova tal-Kirja

Fit-tieni inċiż tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jgħid illi r-rikorrenti għandu jagħmel il-prova illi l-kirja *de quo* hija tabilħaqq regolata ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

L-intimat Scerri għadu sal-lum jokkupa l-fond *ope legis* bl-istess titolu ta' kera, dan ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Jidher, fin-nuqqas ta' provi kuntrarji, illi l-kera għada qegħda tiġi aċċettata mir-rikorrenti.

Jirriżulta, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, illi l-fond mhuwiex dekontrollat allura l-kirja waħda regolata ai termini tal-Kap. 69.

Il-Qorti qieset ukoll illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat iddikjara li ġie pruvat sodisfaċentement

illi l-kirja *de quo* hija protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

Leġittimu Kuntradittur

L-intimat Scerri eċċepixxa illi mhuwiex leġittimu kuntradittur għat-talbiet attriċi għaliex f'kawża ta' din ix-xorta fejn l-inkwilin ikun sempliċement ottempra ruħu mal-liġi, huwa l-istat li jrid jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni allegatament subita.

Huwa ormai prinċipju ben stabbilit illi f'kawżi bħal ma hija dik tal-lum fejn ir-rikorrenti qiegħed jimpunja leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat, huwa proprju l-Istat illi għandu jwieġeb għall-aġir lamentat u mhux iċ-ċittadin privat. Madanakollu, peress illi l-mertu ta' dawn il-proċeduri huwa proprju l-fond li fih jinsab jirrisjedi l-intimat, u peress illi fl-eventwalità li l-Qorti tilqa' talbiet kif dedotti, dawn sejrin jimpattaw direttament lill-intimat partikolarment meta r-rikorrenti qiegħed jitlob għall-iżgumbrament tal-intimat bħala rimedju għall-vjolazzjoni mġarrba. Dan għalhekk inissel fl-intimat l-interess ġuridiku sabiex huwa jipparteċipa f'dawn il-proċeduri u jiddefendi l-posizzjoni tiegħu *qua* inkwilin tal-fond in kwistjoni.

Huwa ormai prinċipju ben stabbilit illi f'kawżi kostituzzjonali bħal ma hija dik tal-lum, għall-fini tal-integrità tal-ġudizzju għandhom jipparteċipaw fih dawk kollha li b'mod jew ieħor għandhom interess fl-eżitu tal-proċeduri anki jekk finalment dak l-interess jirriżulta jkun merament wieħed passiv. Ingħad ukoll illi peress illi l-ġudizzju m'għandux effett *erga omnes* iżda għandu effett unikament *inter partes*, ikun aktar għaqli u espedjenti jekk jipparteċipaw fih dawk kollha illi għandhom interess u dawk kollha illi fil-konfront tagħhom qiegħed jiġi vvantat xi jedd[1].

---

[1] Ara: **Joseph Abela vs Onor Prim Ministru et**, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 1990; **Raymond Cassar Torregiani et vs AG et**, Qorti Kostituzzjonali 22 ta' Frar 2013; **Cedric Mifsud noe vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali**, 31 ta' Jannar 2014; **Perit Joseph Barbara vs Onor. Prim'Ministru**, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Jannar 2014; **Partit Nazzjonalista et vs Kummissjoni Elettorali et**, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' Mejju 2015; **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali, 25 ta' Frar 2016; **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onor. Prim'Ministru et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali, 28 ta' Settembru 2017

Rimedji Ordinarji

L-intimat Scerri eċċepixxa wkoll in-nuqqas t'eżawriment tar-rimedji ordinarji da parti tar-rikorrenti.

Il-Qorti hija tal-fehma li s-sentenza fl-ismijiet Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et, deċiża fis-16 ta' Lulju 2019, tispjega l-prinċipji applikabbli in materja. Intqal hekk:

> *"Madanakollu bħala prinċipju ġie ribadit fil-każ "Tonio Vella vs Kummissarju tal-Pulizija et" (Q.K. – 5 ta' April 1991) jidher ċar li l-leġislatur Malti ma riedx li jistabbilixxi bħala prinċipju assolut fil-liġi Kostituzzjonali tagħna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha, għandha dejjem u tassattivament teżawrixxi rrimedji kollha disponibbli taħt il-liġi ordinarja, inklużi dawk ir-rimedji li ma jkunux raġonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa ħafna dwar l-eżerċizzju o meno tal-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha. Ovvjament, tali diskrezzjoni għandha tintuża ġustament u raġonevolment.*
>
> *Illi l-Awtorità issemmi li r-rikorrent seta' jimpunja l-allokazzjoni skont l-artikolu 8 tal-Kap 125 - L-Att dwar id-Djar.*
>
> *Illi qieset li ċ-ċirkostanzi li l-liġi imsemmija tippermetti kontestazzjoni huma estremi tant li r-rekwiżizzjonat irid juri li bir-rekwiżizzjoni ser ibagħti "konsegwenzi ħorox" u li l-fatt li hu jixtieq il-pussess tal-bini għall-użu tiegħu nnifsu jew ta' xi ħadd tal-familja tiegħu fiha innifsha ma titqiesx bħala tbatija ta' konsegwenza ħarxa.*
>
> *Ikkonsidrat li fl-aħħar mill-aħħar, il-Qrati ordinarji mhumiex aditi bil-ġurisdizzjoni oriġinali f'materja ta' leżjoni ta' drittijiet l-aktar fondamentali. Dan jispetta lill-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali tagħhom. Din il-Qorti tifhem ukoll li ċ-ċittadin li qiegħed isofri ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu jew ta' theddida ta' ksur, mhuwiex tenut li jfittex rimedju quddiem il-Qrati ordinarji meta dan ikun*

ineffettiv. F'din iċ-ċirkostanza, l-applikazzjoni ħażina tal-artikolu 46(2) u 4(2) tissarraf bħala mezz ta' prolungament inutili ta' sofferenza għal min hu vittma ta' ksur ta' drittijiet fondamentali.

Fattispecie simili ġiet ikkonsidrata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ Ian Peter Ellis et. v Avukat Generali et. - deċiża fis-27 ta' Marzu 2015 fejn ġie ribadit:-

"Jigi osservat fir-rigward li, għalkemm il-Kaptan Ellis seta' legalment attakka l-ordni tar-rekwiżizzjoni meta ħarġet, il-fatt li hu kien kostrett li jagħżel bejn, jew li jibqa' bir-riskju tat-telf tal-pussess tal-fond riżultat tal-effett ta' dik l-ordni, jew inkella jidhol fi ftehim dirett mal-inkwilin impost fuqu, m'għandux iwassal neċessarjament għall-konklużjoni li allura, imputet sibi, bir-riżultat li la hu u lanqas is-suċċessuri tiegħu ma jistgħu qatt iressqu b'suċċess pretensjoni ta' leżjoni tad-drittijiet proprjetarji tagħhom. Fi kliem ieħor, il-fatt li l-ordni ma kinitx ġiet attakkata m'għandux ikun ta' xkiel jew impediment leġittimu għar-rikorrenti sabiex dawn jipproċedu bi proċeduri kostituzzjonali biex tiġi indirizzata l-lanjanza tagħhom konsistenti fil-fatt li huma kostretti bil-liġi li jibqgħu jaċċettaw kera miftiehma ħafna snin ilu, liema fatt, skont huma, huwa leżiva tad-dritt tagħhom ta' proprjetà, u anke tad-dritt kontra d-diskriminazzjoni. Din il-konsiderazzjoni tassumi aktar qawwa fid-dawl tad-diskrepanza enormi eżistenti bejn il-kera li qed jirċievu rrikorrenti u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles."

Illi anke l-aċċenn għall-aċċettazzjoni tal-kera ma timpedix li din il-qorti tkompli tikkonsidra l-kwistjoni. Dan ser jiġi trattat il quddiem iżda f'dan l-istadju għandu jingħad li bejn ir-rikorrent u l-intimat hemm relazzjoni ġuridika ta' kera fejn, allura, r-rimedju aċċessibbli għar-rikorrent huwa provvdut skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Iżda anke f'dan il-kuntest, din il-Qorti tqis li l-fatt li r-rikorrent ma rrikorriex quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, għar-rimedji ordinarji li, fl-essenza tagħhom jirrigwardaw awment fil-kera, jew għar-ripreża tal-pussess tal-fond għar-ragunijiet strettament imfissra fil-liġi ordinarja, m'għandux

ikun ta' impediment li tkompli teżerċita l-kompetenza tagħha u tisma' dan il-każ.

Ir-rimedji fuq imsemmija m'humiex effettivi billi fiż-żewġ ċirkostanzi, kemm il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (fil-każ tal-Kap 125), kemm il-Bord tal-Kera (fil-każ tal-Kap 69) huma marbutin li japplikaw il-liġi ordinarja li ma tindirizzax l-ilmenti b'mod effikaci.

Hekk ad eżempju dwar il-materja ta' awment fil-kera u n-nuqqas tal-applikanti li jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-Qorti Ewropea fil-kawża Ghigo v. Malta [Appl.31122/05 –para.66] osservat:

"It is true that the Government reproached the applicant for his failure to institute proceedings before the Rent Regulation Board to fix a fair rent for the premises. However, it has not been shown by any concrete examples from domestic law and practice that this remedy would not have been an effective one."

Inoltre kif ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ fuq ċitat Ian Peter Ellis et.:

"40. Apparti dan, din il-Qorti tosserva li l-anqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilità li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

41. Fid-dawl tal-premess din il-Qorti hija tal-fehma li, kunsidrati l-fattispeċi tal-każ, ma jistax validament jingħad li r-rikorrenti kellhom rimedju potenzjalment effettiv u adegwat għal-lanjanzi tagħhom, u fiċ-ċirkostanzi tal-każ il-lanjanzi kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jimmeritaw li jiġu eżaminati u deċiżi mill-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali. Din il-konklużjoni ssib sostenn legali fil-

ġurisprudenza interpretattiva li titratta dwar l-eżercizzju tad-diskrezzjoni kontemplata fl-Artikolu 46[2] tal-Kostituzzjoni u 4[2] tal-Konvenzjoni."”

Fiċ-cirkostanzi, għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi respinta.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Il-Qrati tagħna kellhom diversi okkazjonijiet fejn trattaw l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ ta’ llum. Ir-raġuni hija illi l-Kap. 69 daħal fis-seħħ 19 ta’ Ġunju 1931 u għalhekk qabel it-3 ta’ Marzu 1962 skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni liema disposizzjoni taqra hekk:

“*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.”

Fost il-kawżi li trattaw dan il-punt ta’ dritt, il-Qorti sejra tirreferi għall-kawża fl-ismijiet Tabib Dr Jacob Vella et vs Paul Magro et deċiża fit-28 ta’ Settembru 2022 minn din il-Qorti diversament preseduta (u mhux appellata), fejn ingħad hekk:

"19. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li l-ilment tar-rikorrenti dwar ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni'], mhuwiex proponibbli minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ... 21. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

"(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –

(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u

(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

22. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et [24.06.2016]. "Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta'***

proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

23. L-ilment prinċipali tar-rikorrent fil-proċeduri odjerni, huwa li jinsab imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu f'ċirkostanzi fejn qatt ma ngħata kumpens jew ħlas adegwat għal dan. Kienu bosta l-insenjamenti tal-Qrati tagħna li tul is-snin ikkristallizzaw l-prinċipju legali li biex ikun hemm interess jew dritt fi proprjetà, m'hemmx għalfejn din il-proprjetà tittieħed mill-pussess tas-sid, imma kirjiet protetti jaqgħu fl-ambitu tal-applikazzjoni ta' dan id-dispost tal-liġi."

Din il-Qorti tikkondividi din il-linja ta' ħsieb li għandha tapplika wkoll għall-każ tal-lum. Għalhekk, il-Qorti sejra tirrespinġi t-talbiet tar-rikorrenti safejn dawn huma msejsa fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Konsegwentement, il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-intimati marbuta mal-preċitat artikolu.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll

Ir-rikorrenti jsostni li t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 iċaħħduh mid-dritt tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà kif inhuwa dritt tiegħu ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan għar-raġuni li l-liġi viġenti tagħmilha impossibbli għalih illi jirriprendi lura l-pussess battal tal-fond kif ukoll timpedih milli jawmenta l-kera. Mill-banda l-oħra, l-argument li jressaq l-intimat Avukat tal-Istat huwa fis-sens illi l-istat igawdi marġini ta' diskrezzjoni wiesa' sabiex jieħu passi u jimplementa miżuri soċjali fl-interess tal-pubbliku in ġenerali.

Tlieta huma l-prinċipji bażilari li fuqhom jinbena l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll: i. Kulħadd għandu dritt igawdi ħwejġu bil-kwiet; ii. dan il-jedd jista' biss jiġi mxekkel f'każ li jkun hekk

meħtieġ fl-interess pubbliku u bla ħsara tad-disposizzjonijiet tal-liġi; iii. L-ewwel żewġ prinċipji ma jnaqqsu xejn mid-dritt tal-istat li jimplementa liġijiet maħsuba li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali u/jew biex l-istat jassigura ħlas ta' taxxi, pieni jew kontribuzzjonijiet oħra.

Għad illi l-istat jista' jinterferixxi fit-tgawdija tal-proprjetà, inkluż ukoll billi jieħu dik il-proprjetà forzożament, din tibqa' biss eċċezzjoni għar-regola li kulħadd għandu dritt li jgawdi l-proprjetà tiegħu. Madanakollu, id-dritt tal-istat li jilleġisla u jikkontrolla l-użu tal-proprjetà għandu jibqa' ggwidat mill-prinċipju li jinħoloq bilanċ bejn l-interessi publiċi u dawk privati li jintlaqtu mil-azzjoni ta' l-istat, f'dan il-każ is-sid li jispiċċa milqut bil-liġijiet tal-kera.

Il-kirja mertu ta' din il-vertenza jirriżulta ili tirrisali għal xi żmien preċedenti għall-1 ta' Ġunju 1995 u allura hija kirja protetta bil-liġi. Dan ifisser illi r-rikorrenti kien marbut bil-liġi illi jkompli jġedded il-kirja fit-termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Aktar minn hekk, is-sid kien kostrett josserva l-kondizzjonijiet imposti fuqu bil-liġi u ma kellu ebda seta' li jvarja tali kondizzjonijiet jekk mhux bl-awtorizazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera. Għad illi s-sid seta' jirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, dan il-Bord kellu jdejh marbuta billi l-kondizzjonijiet lokatizji jew it-tehid lura tal-pussess kellhom ikunu tabilħaqq ġustifikati skont waħda jew aktar miċ-ċirkostanzi ravviżati taħt l-Artikoli 4 u 9 tal-Kap. 69. Dan ifisser illi s-sid sab ruħu marbut b'kirja fozuża anki jekk l-għan wara l-kontinwazzjoni tal-kirja *ope legis* kien min-natura tiegħu għan soċjali li allura jirrendi din l-azzjoni tal-istat bħala waħda ġustifikata u mhux illeġittima.

Huwa għalhekk rikonoxxut illi jinsab fil-fatt illi għal żmien twil ħafna l-leġislatur naqas milli jtaffi l-piż illi t-tħaddim tal-Kap. 69 poġġa fuq is-sidien. Dan in-nuqqas dam sa żmienijiet relattivament riċenti sabiex jiġi ndirizzat u dan bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 li ntroduċa l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 liema disposizzjoni tapplika għal dawk il-kirjiet li kienu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 1995. L-Artikolu 1531Ċ jirregola l-awment fil-kera minn żmien għal żmien kif ukoll jiddetermina li f'kull każ il-kera m'għandha qatt tkun anqas minn €185 fis-sena.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 ingħad illi:

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". 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 "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."*

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi interpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'[2].

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158,

[2] Ara: **Lithgrow and Others v United Kingdom**, tat-8 ta' Lulju 1986 QEDB

applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

Fis-sentenza fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, ġie mfisser illi l-kumpens xieraq jista' jkun anqas mill-kumpens sħiħ li wieħed jista' jikseb fis-suq ħieles[3]. F'din ix-xorta ta' każijiet jibqa' fundamentali l-prinċipju ta' proporzjonalita' bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bil-miżura u/jew il-liġi attakkata[4].

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja setghet tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

---

[3] Ara wkoll: **Edwards v. Malta**, QEDB 6 t'April 2009; **Ghigo v. Malta**, QEDB 17th October 2008; **Amato Gauci vs Malta**, QEDB, 15 ta' Diċembru 2009.

[4] Ara: **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 18th December 1984, §§ 69-74; **Brumărescu v. Romania** 29th April 2013, § 78; **James and** Others vs The United Kingdom, 21st February 1986, § 50; **Mellacher and Others vs Austria**, 19 ta' Diċembru 1989, § 48; **Spadea and Scalabrino v. Italy**, 28 ta' Settembru 1995, § 33; **Immobiliare Saffi v. Italy**, 28 ta' Lulju 1999, § 54; **Hutten-Czapska v Poland**, 19 ta' Ġunju 2006, § 223; Vinvent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Għalkemm il-ġurisprudenza hawn fuq imsemmija tirriferi espleċitament għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, billi dawk id-disposizzjonijiet huma analogi fl-effett tagħhom għal dawk tal-Kap. 69, dawn l-insenjamenti għandhom japplikaw ukoll għall-każ ta' llum.

Is-sitwazzjoni tjiebet biss bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li ġab miegħu diversi emendi fil-liġijiet tal-kera fejn l-Artikoli 4 u 4A jagħtu lis-sid il-possibilità illi japplika quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitlob reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta' dik l-abitazzjoni. Din l-emenda tistabbilixxi wkoll illi fil-bidu ta' kull proċediment għall-awment fil-kera għandu jsir test tal-mezzi tal-inkwilin. L-istess emenda mbagħad taħseb għal sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi, f'liema każ l-inkwilin għandu jingħata terminu ta' sentejn sabiex jivvaka l-abitazzjoni.

Għalhekk, fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt, il-Qorti ssib li tassew ir-rikorrenti ġarrab vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà kif imħares mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Ir-Rimedju

Stabbilit li r-rikorrenti ġarrab leżjoni, jifdal biex il-Qorti tindirizza l-kwistjoni tar-rimedju mitlub mir-rikorrenti sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni minnu mġarrba.

Fl-ewwel lok jeħtieġ illi jiġi stabbilit iż-żmien li fih seħħet il-vjolazzjoni u min ġarrabha f'liema żmien.

Fl-affidavit tiegħu r-rikorrenti jispjega illi l-pretensjoni tiegħu għal kumpens hija ekwivalenti għad-differenza bejn il-kera perċepita u l-valur lokatizju fis-suq. Mill-provi jirriżulta li l-kera li l-inkwilin qiegħed iħallas fil-preżent tammonta għas-somma ta' €350 fis-sena. Mill-banda l-oħra, mir-relazzjoni teknika jirriżulta illi fis-sena 2021 u cioè fis-sena meta nbdew l-odjerni proċeduri, il-valur lokatizju tal-proprjetà *de quo* fis-suq miftuħ u kien jammonta għal €5,800 fis-sena. Id-diskrepanza bejn il-*quantum* tal-kera perċepit mir-rikorrenti u dak illi jista' jipperċepixxi li kienu l-kirja ma kienitx waħda kontrollata, hija waħda lampanti.

Fl-affidavit tiegħu ir-rikorrenti jkompli jgħid dan illi ġej in sostenn tal-pretenzjoni tiegħu għal kumpens:

> *Mis-6 ta' Ottubru 2014 sa llum, id-differenza bejn il-kera li kienet titħallas u l-valur lokatizzju fuq is-suq;*
>
> *Għall-perijodu bejn is-27 ta' Frar 2022 (id-data tal-mewt tal-mama tiegħi) u s-6 ta' Ottubru 2014 (id-data tal-kuntratt ta' diviżjoni jiena qiegħed nitlob sehem ta' kwart indiviż tal-kumpens rappreżentanti d-differenza bejn il-kera li kienet titħallas u l-valur lokatizzju fuq is-suq;*
>
> *Għall-perijodu bejn l-1987 (id-data tal-adozzjoni tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem) u s-27 ta' Frar 2002, jiena qiegħed nitlob ukoll sehem ta' kwart indiviż tal-kumpens rappreżentanti d-differenza bejn il-kera li kienet titħallas u l-valur lokatizzju fuq is-suq, in kwantu jiena ereditajt tali dritt tal-kumpens mingħand ommi u missieri fl-imsemmija kwota ta' kwart indiviż.*

Qabel xejn irid jingħad illi skont dak illi jipprovdi l-Artikolu 7 ta' l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319, perjodu ta' żmien qabel it-30 t'April 1987 u cioè qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 319, ma jistgħux jiġu meħuda in konsiderazzjoni[5].

---

[5] Ara: **Josephine Mifsud Saydon et vs. L-Avukat tal-Istat et**, Qorti Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu, 2022; **B. Tagliaferro & Sons Limited vs. Avukat tal-Istat et**, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru, 2022).

Fil-każ tal-lum ir-rikorrenti qiegħed jippretendi kumpens għall-perjodu mis-sena 1987 sas-27 ta' Frar 2002. Fl-affidavit tiegħu huwa jgħid illi l-proprjetà *de quo* ġiet mikrija minn missieru sa mis-snin 60, madanakollu ma ġab ebda prova in sostenn ta' dan. Huwa minnu li din il-prova ma ġietx kontrastata, biss, mill-provi in atti, senjatament minn kopja tal-ktieb tal-kera jirriżulta biss illi l-kirja fil-konfront tal-intimat Scerri ilha għaddejja sa mis-sena 1993, fatt dan li ġie kkonfermat ukoll mill-intimat innifsu. Għalkemm il-Qorti mhijiex tiskredita x-xhieda tar-rikorrenti, fl-istess waqt tqis bħala inopportun illi r-rikorrenti jiġi vvantaġġjat b'kumpens għal perjodu ta' żmien ta' kera li ma tirriżultax ippruvata. Kien jinkombi fuq ir-rikorrenti li jiskarika l-piż ta' din il-prova biss la darba dan ma sarx il-Qorti mhijiex sejra tilqa' t-talba tar-rikorrenti għal kumpens bejn is-sena 1987 u s-sena 1993.

In kwantu l-perjodu ta' żmien dekors bejn is-sena 1993 u s-sena 2014, il-Qorti tqis bħala ġusta u ekwa l-pretensjoni tar-rikorrenti għal kumpens fi kwota ta' kwart mill-ammont likwidat. Ġa la darba d-diviżjoni saret fis-sena 2014 u ġa la darba qabel is-sena 2014 il-proprjetà *de quo* kienet tappartjeni lir-rikorrenti u lill-ħutu fi kwoti ndaqs bejniethom, il-Qorti taqbel perfettament mal-argument sollevat mill-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu fis-sens illi r-rikorrenti m'għandux jiġi kkumpensat is-sehem spettanti lil terzi li lanqas biss huma parteċipi f'dawn il-proċeduri.

Ferm il-premess, jibqa' biex il-Qorti tagħmel il-kunsiderazzjonijiet tagħha għall-perjodu ta' żmien bejn is-sena 2014 u s-sena 2021. Ir-rikors li bih ingħataw bidu l-proċeduri mertu ta' din is-sentenza ġie ntavolat fit-3 ta' Ġunju 2021. Ma jirriżultax illi r-rikorrenti nqeda bid-dritt mogħti lilu ai termini tal-Art 4A tal-Kap. 69 u ma jidhirx għalhekk illi r-rikorrenti rrikorra quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitlob awment fil-kera u/jew l-iżgumbrament tal-inkwilin mill-proprjetà. Għad illi jista' jagħti l-każ illi fil-mori tal-proċess quddiem il-Bord is-sid jibqa' ma jirċevix kera xierqa, minn qari tal-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021, ma jidher illi hemm xejn xi jżomm il-Bord milli jirrevedi l-kera b'mod retroattiv. Għalkemm il-kwistjoni tar-reviżjoni tal-kera tibqa' waħda esklussivament fid-diskrezzjoni tal-Bord, ma jistax ir-rikorrenti jippretendi li

jibqa' passiv u ma jieħux passi biex itejjeb is-sitwazzjoni tiegħu jew agħar minn hekk jippretendi li tkun din il-Qorti li tirrimedja għal dan. Il-promulgazzjoni tal-Att XXIV fit-28 ta' Mejju 2021 introduċiet rimedju permezz ta' liema s-sid jista' jikseb żieda bbażata fuq il-valur tal-fond fis-suq ħieles. Għalhekk, la darba llum il-ġurnata s-sid għandu rimedju effettiv sabiex jindirizza l-ilment tiegħu, il-Qorti tqis illi l-vjolazzjoni li tagħha għandu jittieħed kont hija dik sat-28 ta' Mejju 2021 meta ġie ntrodott l-Att XXIV tal-2021.

Il-Qorti sejra issa tgħaddi għal-likwidazzjoni tal-kumpens li għandu jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba.

Fi żmienijiet riċenti il-Qrati tagħna qorbu dejjem aktar lejn il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropeja Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u llum il-ġurnata jista' jingħad illi hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens.

Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenzi fl-ismijiet Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et, John Mary Buttigieg et vs L-Avukat Ġenerali et u Jeremy Cauchi et vs Avukat Ġenerali et, liema sentenzi ġew deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022. Hawnhekk il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> *27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi 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-atturi 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-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.*

Fil-fehma tal-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq għall-perjodu rilevanti kien kif isegwi:

Sena	Valur Lokatizju Annwali
1993	€1,050.00
1998	€1,400.00
2003	€1,800.00
2008	€2,100.00
2013	€3,000.00
2018	€4,200.00
2021	€5,800.00

In linea ma dak imfisser aktar 'il fuq, il-Qorti sejra taqsam il-kalkolu tagħha għall-kumpens fuq żewġ perjodi: għall-ewwel perjodu u cioè dak bejn is-sena 1993 u s-sena 2014 (meta saret id-diviżjoni) il-kumpens dovut lir-rikorrenti huwa fis-sehem ta' kwart u dan stante illi matul dan il-perjodu huwa kien il-werriet tal-ġenituri tiegħu fis-sehem ta' kwart indiviż tal-fond *de quo*. In kwantu għat-tieni perijodu u cioè mis-sena 2015 sas-sena 2021 il-kumpens imiss unikament lir-rikorrenti bħala sid uniku tal-proprjetà de quo.

Il-kera totali perċpibbli għall-ewwel perjodu ta' żmien u cioè mis-sena 1993 sas-sena 2014 jammonta għas-somma ta' €37,750[6]. Għar-raġunijiet li diġà ingħataw supra, minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta' €21,140[7].

Il-kera totali perċipibbli matul it-tieni perjodu u cioè bejn is-sena 2015 u Mejju tas-sena 2021 jammonta għas-somma ta' €24,017[8]. Minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad

[6] **€5,250** (€1,050 x 5) + **€7,000** (€1400 x 5) + **€9,000** (€1,800 x 5) + **€10,500** (€2,100 x5) + **€6,000** (€3,000 x 2) = **€37,750**

[7] €37,750 – 30% = €26,425 – 20% = **€21,140**

[8] **€9,000** (€3,000 x 3) + **€12,600** (€4,200 x 3) + **€2,417** (€5,800 x 5/12 (sa Mejju)) = **€24,017**

mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta' €13,449.52[9].

Il-kera mħallsa mill-intimat Scerri mis-sena 1993 sas-sena 2014 tammonta għat-total ta' €6,061 waqt illi t-total ta' kera mħallas mis-sena 2015 sas-sena 2021 jammonta għas-somma ta' €2,450.

Għalhekk, għall-perjodu ta' żmien mis-sena 1993 sas-sena 2014 it-total ta' kera perċepibbli jammonta għas-somma ta' €21,140 minn liema ammont trid titnaqqas is-somma ta' €6,061 rappreżentanti kera attwalment imħallsa mill-inkwilin. Dan iwassal għas-somma ta' €15,079 minn liema somma r-rikorrenti jmissu jieħu kumpens fis-sehem ta' kwart li allura jfisser li għall-ewwel perjodu r-rikorrenti ħaqqu jirċievi s-somma ta' €3,769.75.

In kwantu t-tieni perjodu ta' żmien u cioè mis-sena 2015 sas-sena 2021 it-total ta' kera perċepibbli jammonta għas-somma ta' €13,449.52 minn liema ammont trid titnaqqas is-somma ta' €2,450 rappreżentanti kera attwalment imħallsa mill-inkwilin. Dan iwassal għas-somma ta' €10,999.52 li hija dovuta lir-rikorrenti fl-intier stante illi kif diġà ingħad matul dan il-perjodu r-rikorrenti kien is-sid uniku tal-proprjetà in kwistjoni.

Għalhekk, il-kumpens totali dovut lir-rikorrenti jammonta għas-somma ta' €14,769.27.

Ma dan l-ammont irid jiżdied ukoll kumpens non-pekunjarju li l-Qorti qegħda tillikwida fis-somma ta' €10,000 tenut kont il-perjodu ta' żmien li matulu kompliet għaddejja l-vjolazzjoni.

Finalment, kwantu għat-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati Gatt mill-fond *de quo* għandu jingħad illi dan mhuiex il-forum appożitu sabiex tingħata deċiżjoni rigwardanti l-iżgumbrament o meno tal-inkwilin. Huwa t-tribunal li huwa mogħni b'tali ġurisdizzjoni.

---

[9] **€24,017** – 30% = €16,811.90 – 20% = **€13,449.52**

Ir-rikorrenti jilmenta wkoll minn diskriminazzjoni skont l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni liema lment jeħtieġ neċessarjament illi jkun abbinat ma' vjolazzjoni ta' jedd ieħor tutelat mill-Konvenzjoni.

Issir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta tad-19 ta' Ottubru 2000 fl-ismijiet Victoria Cassar vs Awtorità Marittima ta' Malta et, ingħad hekk dwar l-applikazzjoni tal-Art. 14 tal-Konvenzjoni:-

> *Illi kif gie ritenut mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kaz* ***Abdulaziz, Cabales and Balkandali*** *(28 ta' Mejju 1985) :*
>
> *"Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and the Protocols. It has no independent existence, since it has effect solely in relation to the "enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not necessarily presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter."*
>
> *Illi fis-sentenza "****Angelo Xuereb vs Kummissarju tal-Pulizija****" (Qorti Kost. 17 ta' Frar 1999), il-Qorti qalet li lawturi van Dijk u van Hoof, b'referenza ghal dan ilpassagg mis-sentenza <u>Abdalaziz</u>, spejgaw li:*
>
> *"This formula makes it clear that Article 14 is not independent in the sense that there has to be at least some kind of relation with the right and freedoms of the Convention; differential treatment in a field which falls outside the scope of the Convention cannot amount to a violation of Article 14" (****Theory and Practice of the European Convention on Human Rights, Kluwer, 1990, p 536****).*
>
> …
>
> *Illi in effetti fil-kaz appena citat, iktar komunament maghruf bhala "Abdulaziz, Cabales and Balkandali" (1973) holoq*

precedent u wessa sew l-applikazzjoni tal-artikolu 14, billi ghalkemm gie ritenut li l-istess artikolu mhux awtonomu, pero` jaghti tifsira iktar wiesgha lid-drittijiet fundamentali l-ohra, bhal dak tal-artikolu 8, meta applikat flimkien mal-istess artikolu 14.

…

*Illi dan l-izvilupp certament ifisser li l-import tal-istess artikolu 14 meta abbinat mal-artikoli l-ohra tal-istess Konvenzjoni, jaghti lill-istess artikoli applikazzjoni u interpretazzjoni iktar wiesgha fid-dawl tal-principji kontra ddiskriminazzjoni enuncjati fl-artikolu 14, bil-konsegwenza li ta' indubjament interpretazzjoni aktar libera ghall-kazi li jistghu jaqaw taht l-istess artikoli, li minghajr it-test tal-artikolu 14, kienu jibqghu barra mill-ambitu ta' protezzjoni tal-istess imsemmija drittijiet fundamentali. (**European Human Rights Law - Mark Janis** - page 257).*

Ir-rikorrenti jabbina l-ilment tiegħu ma' diskriminazzjoni speċifikament fil-kwalità tiegħu ta' sid ta' proprjetà mikrija. Għalhekk, l-invokazzjoni tal-Artikolu 14 qegħda tiġi abbinata mal-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan għaliex sidien li bħalu krew postijiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 qegħdin jiġu diskriminati għaliex qegħdin jirċievu trattament divers minn dawk il-persuni li jkunu krew postijiet wara dik id-data.

Meqjusa l-fatti u ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, il-Qorti ssib illi r-rikorrenti ġarrab leżjoni tad-drittijiet tiegħu kif tutelati taħt l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha kemm dawk sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat kif ukoll dawk sollevati mill-intimat Francis Xerri.

2. Tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara li b'konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69

tal-Liġijiet ta’ Malta, ġew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

3. Tilqa’ t-tieni talba billi tillikwida favur ir-rikorrenti kumpens fl-ammont komplessiv ta’ erbgha u ghoxrin elf sebgha mija u disgha u sittin Ewro u sebgha u ghoxrin centezmu (€24,769.27).

4. Tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont lilu likwidat kif ukoll l-ispejjeż kollha marbuta ma’ din il-kawża.

IMHALLEF

DEP/REG