QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 27 ta' Gunju 2024

Kawża Numru: 6
Rikors Numru:- 123/2022JVC

Martin Frederick Attard [K.I. 272154M]

vs

Avukat tal-Istat; u

Ginesia *sive* Agnes Spiteri [K.I. 0545231M]

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti Martin Frederick Attard li jaqra kif isegwi:

‘1. Illi l-esponenti huwa l-propjetarju tal-fond bin-numru 101, fi Triq il-Franġiskani, l-Imsida (ġja’ “Erato House”, fi Triq Villambrosa, il-Ħamrun).

2. Illi l-esponenti akkwista l-fond imsemmi permezz tat-testment li l-ġenituri tiegħu William Joseph Attard u Helma Attard għamlu fis-6 ta’ Lulju 2008 għand in-Nutar Dr Margaret Heywood li permezz tiegħu taw lill-esponenti binhom bi prelegat il-fond bl-isem “Erato” fi Triq Villambrosa, l-Ħamrun bl-għamara kollha ta’ ġo fih.

3. Illi l-fond in kwistjoni jinsab mikri lill-konvenuta Ginesia *sive* Agnes Spiteri li għal snin sħaħ ilha tokkupa l-imsemmi fond b’kera kkontrollata li tiġġedded *ex lege* bla prospett ta’ terminazzjoni.

4. Illi preżentament, l-intimata qed tħallas l-kera irriżjora ta’ mija, sebgħa u disgħin Euro u ħamsin ċenteżmu (€197.50) fis-sena, ossia l-minimu stabbilit mil-liġi, u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar.

5. Illi qabel l-emendi tal-Att X tal-2009 u dawk riċenti tal-Att XXIV tal-2021, kien japplika l-prinċipju ta’ “kera xierqa” a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar, Kap. 116 tal-Liġijiet ta’ Malta, liema kera xierqa ma setgħet qatt teċċedi dak li kien hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta ossia kumpens ta’ kera kif stabbilit bil-liġi ta’ fond kieku kien inkera f’kull żmien qabel l-4 ta’ Awwissu 1914.

6. Illi dan ifisser illi l-esponent u l-antekawża tiegħu ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta, tenut kont tal-fatt li bil-liġi, dak li setgħu u li kienu effettivament jirċievu kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010.

7. Illi bl-emendi tal-Att X tat-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni bdiet tiġi awmentata kull tliet snin b'żidiet irriżorji ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, għab-bażi tal-Indiċi ta' Inflazzjoni, bl-awment li jmiss ikun fl-1 ta' Jannar 2022. Għalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit l-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera kienu qed joħolqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjeta', l-istess Att bl-ebda mod ma għamel ġustizzja mal-esponenti u dan peress li bl-istess liġi, l-intimata Spiteri ngħatat il-jedd li tibqa' tirrisjedi fil-fond.

8. Illi riċentament, is-sitwazzjoni tranġat ftit bl-introduzzjoni tal-Att XXVI tal-2021 li permezz tiegħu, l-esponent, *qua* sid, ingħata l-jedd li jipproċedi kontra l-intimata Spiteri sabiex il-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ. Irid jingħad pero' li din iż-żieda tapplika biss b'effett mill-1 ta' Jannar, 2021, u bl-ebda mod ma tikkumpensa lill-esponenti għad-danni kollha subiti minnu qabel l-introduzzjoni ta' dan l-Att. Inoltre, għalkemm dan l-Att kompla taffa l-inġustizzji gravi li kienu viġenti sa qabel l-introduzzjoni tiegħu, l-awment xorta waħda ma jirriflettix il-kirjiet fis-suq liberu u miftuħ.

9. Illi b'dan il-mod, l-esponenti ġie u effettivament għadu qed jiġi pprivat mit-tgawdija tal-propjeta' tiegħu, mingħajr mhu qed jingħata kumpens xieraq u dan stante li l-kera li qed

jipperċepixxi bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizzju reali tal-istess fond.

10. Illi tali privazzjoni tal-proprjeta' tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fundamentali tal-esponenti kif sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

11. Illi l-esponenti, b'mod partikolari qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVI tal-2021, ma kellux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan stante li l-istess esponenti ma setax jawmenta l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq, minħabba li dak li effettivament seta' jirċievi kien limitat bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

12. Illi għad illi l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, huwa għandu pero' jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jintlaħaq, ikun hemm proporzjoni bejn il-piż li jrid ibati s-sid li l-proprjeta' tiegħu ma tistax tinkera liberalment bil-valur tas-suq miftuħ, u l-interess tas-soċjeta' in ġenerali u li b'din l-inġerenza, is-sid ma jkunx assoġġettat għal *disproportionate burden*.

13. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellha l-okkazzjoni tikkumenta f'każijiet li rrigwardjaw lil Malta billi ssenjalat li, għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal

ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni;

14. Illi fil-fatt, fis-sentenza fl-ismijiet *Ghigo vs Malta* deċiża fis-26 ta' Settembru, 2006, il-Qorti Ewropea sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel stante li kien jirċievi biss ħamsa u ħamsin Euro (€55) fis-sena bħala kera. Inoltre, fis-sentenza fl-ismijiet *Fleri Soler et. vs Malta* mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta, kif ġara wkoll fis-sentenza fl-ismijiet *Franco Buttigieg & Others vs Malta,* deċiża fil-11 ta' Diċembru, 2018 u fis-sentenza fl-ismijiet *Albert Cassar vs Malta,* deċiża fit-30 ta' Jannar, 2018.

15. Illi fis-sentenza surriferita ta' *Fleri Soler et. vs Malta,* il-Qorti ssenjalat li:

"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but ***there must also be 'a reasonable relation of proportionality" between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State****, including measures designed to control the use of the individual's proprerty. That requirement is expressed by the notion of a* ***"fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection the individual's fundamental rights".***

16. Illi in vista tal-każistika surriferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju li din l-Onor. Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib li r-rikorrent nkisirlu d-dritt fundamentali tiegħu kif sanċit bl-imsemmi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

17. Illi in oltre, b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet *Amato Gauci vs Malta,* ġie deċiż ukoll, li f'każ simili bħal dan, ir-rikorrenti għandhom dritt jitolbu, barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, id-danni kollha li huma sofrew minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

18. Illi fid-dawl ta' dan, l-esponent għandu jirċievi sia danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf minnu subit, kif ġie deċiż mill-Qorti Ewropea fis-sentenzi fl-ismijiet *Albert Cassar vs Malta,* deċiża fit-30 ta' Jannar, 2018 u *Franco Buttigieg & Others vs Malta,* deċiża fil-11 ta' Diċembru, 2018.

19. Illi l-kawża odjerna qed tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru, 2020, wara liema perjodu, l-esponenti qed jirriżerva d-dritt li jipproċedi b'kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att XXIV tal-2021. Madanakollu, l-esponenti jippretendi li hu għandu jirċievi d-danni kemm pekunjarji u dawk non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, li

huwa sofra tul iż-żmien sas-sena 2020, b'riżerva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXIV tal-2021 jiġi dikjarat ukoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-esponenti, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

20. Illi l-esponenti jiddikjara li hu jaf personalment b'dawn il-fatti u għal dan il-għan qed jiġi anness affidavit tal-esponenti (**Dok MA7)**.

Tgħid għalhekk l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, kif ukoll għal dawk kollha li jistgħu jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Liġijiet tal-kera viġenti qed jagħtu lok għal tiġdid ta' kirja *ope legis* lill-intimata Spiteri tal-fond numru 101, fi Triq il-Franġiskani, l-Imsida (ġja' "Erato House", fi Triq Villambrosa, il-Ħamrun), bil-konsegwenza li jirrenduha impossibbli li r-rikorrenti jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tiegħu;

ii. Konsegwentement tiddikjara li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu bin-numru 101, fi Triq il-Franġiskani, l-Imsida (ġja' "Erato House", fi Triq Villambrosa, il-Ħamrun) u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u

b'hekk tagħtih r-rimedji kollha li jidrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluż dikjarazzjoni li l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni;

iii. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kkreawx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-propjeta' in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti skont il-Liġi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem; u

v. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati skont il-Liġi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament, ir-rikorrent jeħtieġ li jġib prova ċara tat-titolu tiegħu li turi kif il-proprjeta` ossia *'fond bin-numru 101, fi*

Triq il-Franġiskani, l-Imsida (ġja' "Erato House", fi Triq Villambrosa, il-Ħamrun) tappartjeni lilu;

2. Illi preliminarjament u bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrent għandu jġib prova xierqa li turi kif il-proprjeta' in kwistjoni hija tassew soġġetta għall-kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
3. Illi bla ħsara għas-suespost, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fattt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;
4. Illi bla ħsara għas-suespost, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir-rikorrent jew l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrent u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' *pacta sunt servanda*;
5. Illi bla ħsara għas-suespost, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrent ma kellu l-ebda jedd fil-liġi li jirċievi l-frottijiet tal-istess proprjeta' in mertu;
6. Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u l-perjodu ta' minn meta r-rikorrent seta' beda jkollu jedd li jirċievi sehem mill-frottijiet tal-istess proprjeta', id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent xorta waħda ma ġewx u ma humiex jiġu mittiefsa;

7. Illi bla ħsara għal premess, in kwantu qiegħda tiġi allegata lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ta' proprjeta kif sanċiti taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, jiġi eċċepit li fiċ-ċirkustanzi ta' dan il-każ, din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel it-tlieta (3) ta' Marzu tas-sena elf, disa' mija u tnejn u sittin (1962). Għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini u l-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

8. Illi bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit u fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ta' proprjeta kif sanċit taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu, peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress li r-rikorrent ma tilifx id-drittijiet tiegħu fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni;

9. Illi bla ħsara għas-suespost, *dato ma non concesso* li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemmx ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

10. Illi bla ħsara għas-suespost, mill-lenti tal-**ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali**, l-esponent iwieġeb li skond il-*proviso* ta' dan l-artikolu Konvenzjonali, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali;

11. Illi bla ħsara għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009, l-Att XXIV tas-sena 2021 u l-liġijiet viġenti għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mill-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilina u tal-poplu b'mod ġenerali. Għalhekk jirriżulta li hemm proporzjonalita` bejn l-interessi tas-soċjeta`, tas-sid u l-inkwilina. Għalhekk ma ġewx vjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu u ma hemmx ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali. Din l-Onorabbli Qorti għandha għalhekk tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent;

12. Illi dejjem bla ħsara għal dak suċċepit, f'kull każ, ir-rikorrent ma jistax jinvoka l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-

artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi bla ħsara għas-suespost, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrent ma jistax jilmenta li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sid jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej.

Illi in oltre' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dejjem skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal Liġijiet ta' Malta, is-sid jista' jitlob li jieħu lura l-fond u ma jġeddidx il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux ikollu protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċizzju ma huwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda skond l-artikolu 4A(8) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jista' jerġa jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrej. Għalhekk jirriżulta li r-rikorrent għandu rimedju effettiv sabiex l-kera tiġi riveduta, kif ukoll sabiex jitlob li l-fond jiġi vakat *ai termini* ta' dak li jipprovdi l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk ma huwiex il-każ li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti jirrendiha impossibli li r-rikorrent jirriprendi l-pussess tal-proprjeta'. Għaldaqstant, l-ewwel (i) talba għandha tiġi miċħuda;

13. Illi bla ħsara għas-suespost, ma hemmx leżjoni tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;

14. Illi bla ħsara għas-suespost, stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;

15. Illi bla ħsara għas-suespost, it-tieni (ii) talba hija wkoll infondata u għandha tiġi miċħuda. Ma hemmx leżjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel (1) aritkolu tal-Ewwel (1) protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. In kwantu, it-talba sabiex din l-Onorabbli Qorti '*tagħtih r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluż dikjarazzjoni li l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni*', din għandha ukoll tiġi miċħuda. Kif ġia eċċepit, permezz tal-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021, hemm bilanċ xieraq bejn il-jeddijiet tar-rikorrent u dawk tal-inkwilina. Għalhekk f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib li hemm kirja u li l-kirja hija protetta skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kwalunkwe protezzjoni li tgawdi minnha l-intimata Ginesia sive Agnes Spiteri taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandhiex tiġi preġudikata. In oltre', din l-Onorabbli Qorti mhix il-*fora* addatata sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimata Spiteri, għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti ma tistax tordna l-iżġumbrament tal-inkwilina;

16. Illi bla ħsara għas-suespost u f'kull każ, ir-rikorrent ma jistax jitlob il-likwidazzjoni u l-kundanna għal ħlas ta' kumpens u danni *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar

il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. Dan għaliex l-imsemmi artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Dak l-artikolu filfatt ma jifformax parti mill-liġi Maltija;

17. Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent, fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni;

18. Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument, din l-Onorabbli Qorti ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrent, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta l-proprjeta' in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrent, kif ukoll is-sehem fil-proprjeta' in kwistjoni li akkwista r-rikorrent matul is-snin;

19. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu.'.

Rat ir-risposta tal-intimata Ginesia sive Agnes Spiteri li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament, ghal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti,

huwa l-Istat u mhux l-esponenti li ghandu iwiegeb ghal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-Ligi li qieghda tigi attakkata saret mill-Istat u huma kull ma ghamlet hija huwa li osservat il-Ligi vigenti.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement ghandhom jigu michuda.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti tirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-lstat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skont l-interess generali. Anki skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-lstat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali;

4. Illi l-esponenti qieghda tgawdi d-drittijiet taghha fuq il-propjeta de quo kif permessi skond il-Ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taht il-Ligijiet tal-Kera u ghalhekk m'hijiex qed tippregudika id-drittijiet tar-rikorrenti.

5. Illi b'referenza ghall-ewwel talba tar-rikorrenti, din ghandha tigi michuda u dan stante li ma huwiex minnu li gie rez impossibli li r-rikorrenti jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond.

6. Illi fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, jinghad li l-Istat igawdi margini wiesa ta' apprezzament fl-interess generali u ghalhekk ghandu l-jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xieqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta fl-interess generali.

7. Illi finalment, l-esponenti ma ghandhiex tigi pregudikata finanzjarjament billi hija ma kisret ebda Ligi izda semplicment mxiet mall-Ligi li ghadha fis-sehh.

8. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez

   Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.'.

Rat l-affidavits, xhieda, testmenti pubblici, kuntratti, kopja tar-rapport tal-membri teknici tal-Bord li Jirregola l-Kera, kopja tal-ktieb tal-kera, kopja tal-kuntratt ta' kera, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-2 ta' Gunju, 2022 Dr Frank Cassar talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 101 fi Triq il-Frangiskani, Imsida mis-sena 1987 u kull 5 snin sat-28 ta' Frar, 2022, rat li Dr Carina Bugeja Testa ghall-intimat Avukat tal-Istat irrimettiet ruhha salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Elena Borg Costanzi;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi prezentat fl-atti nhar is-7 ta' Settembru, 2022 u mahluf nhar l-10 ta' Ottubru, 2022 a fol. 52 et seq tal-process;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Martin Frederick Attard intavolat nhar it-13 ta' Marzu, 2023 a fol. 128 et seq tal-process fejn permezz tieghu talab lill-Qorti tawtorizza l-korrezzjoni fir-rikors promotur u fl-affidavit tieghu Dok MA 5 fis-sens illi l-paragrafi 2 u 3 fl-istess atti jigu sostitwiti kif indikat, rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat datata 13 ta' April, 2023, u rat d-digriet tat-23 ta' Mejju, 2023 (fol. 125) li in vista tan-natura tat-talba u stante li l-intimata u l-Avukat taghha naqsu milli jattendu llum ghas-seduta, l-Qorti ddispensat mill-bzonn tan-notifika taghha u rat li l-Qorti laqghet it-talba kif dedotta u awtorizzat il-korrezzjoni;

Rat illi fil-verbal datat 18 ta' Ottubru, 2023 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

<u>Fatti fil-qosor:</u>

Illi l-fatti fil-qosor tal-kaz odjern huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti jippremetti li huwa l-proprjetarju tal-fond bin-numru 101 fi Triq il-Frangiskani, Imsida liema fond huwa akwistah minghand il-genituri tieghu William Joseph

Attard u Helma Attard b'titolu ta' prelegat bit-testment tas-6 ta' Lulju, 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor Margaret Heywood (a fol. 14 et seq tal-process). Il-fond fit-testment imsemmi gie deskritt bil-mod kif isegwi:

> ' Article Seven
>
> The testatrix bequeaths by title of prelegacy to her son Martin Attard, with the right of vulgar substitution of his children, in full ownership the property named 'Erato', in Villambrosa Street, Hamrun, including all movables situated therein, which tenement is tenanted.'.

2. Illi l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti kienu ghaddew l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lil certu Salvino Spiteri versu l-kera inizjalment fl-ammont ta' dsatax il-lira tal-munita l-antika (Lm19) fis-sena liema kera kienet gholiet ghas-somma ta' disgha u ghoxrin lira u hamsin centezmu tal-munita l-antika (Lm29.50) u regghet zdiedet bl-awmenti ricenti li dahlu fis-sehh fis-sena 2009 u l-intimata Ginesia sive Agnes Spiteri baqghet tghix fil-fond in kwistjoni sallum ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li tawhom dritt ta' rilokazzjoni.

3. Illi r-rikorrenti Martin Frederick Attard intavola l-kawza odjerna fejn talab li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront tieghu l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-ligijiet tal-kera vigenti qed jaghtu lok ghal tigdid ta' kiri *ope legis* lill-intimata Spiteri tal-fond bin-numru 101 fi Triq il-Frangiskani, Imsida (gja 'Erato House' fi Triq Villamrosa, Hamrun) bil-

konsegwenza li jirrenduha mpossibli li huma jirriprendu l-pussess tal-proprjeta'. Ir-rikorrenti talab ukoll sabiex konsegwentement jigi dikjarat li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-ligijiet tal-kera vigenti, gew vjolati d-drittijiet tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta' tieghu bin-numru 101, fi Triq il-Frangiskani, l-Imsida (ġja' "Erato House", fi Triq Villambrosa, il-Hamrun) u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u b'hekk taghtih r-rimedji kollha li jidrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluz dikjarazzjoni li l-intimata ma tistax tibqa' tistrieh fuq dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni. Talab ukoll sabiex jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kkreawx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Ulterjorment talab sabiex jigi likwidat l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti minnu skont il-Liġi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u finalment sabiex il-Qorti tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati skont il-Liġi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi:</u>

Illi permezz ta' digriet tat-2 ta' Gunju, 2022 a fol. 50 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 101, fi Triq il-Frangiskani, Imsida mis-sena 1987 u kull hames snin sat-28 ta' Frar, 2022.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar is-7 ta' Settembru, 2022 u mahluf mill-istess Perit nhar l-10 ta' Ottubru, 2022 (esebit a fol. 52 et seq tal-process). Il-Perit Borg Costanzi fir-rapport taghha tat deskrizzjoni tal-proprjeta' mmobbli, nkluz dwar finituri u struttura u deskrizzjoni tal-permessi u potenzjal. Sussegwentement ghaddiet sabiex ghamlet xi kunsiderazzjonijiet u finalment ghaddiet sabiex tat il-valur tal-fond u l-valur lokatizzju tal-istess.

Il-Perit Tekniku Borg Costanzi ddikjarat li bhala valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa dak ta' mitejn elf Ewro (€200,000) u dan wara li hadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont l-fond in kwistjoni u l-posizzjoni tieghu. Tkompli billi tghaddi ghal valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1987 sas-sena 2022 billi gie stmat bil-mod segwenti:

SENA	**VALUR LOKATIZJU ANNWALI €**
1987	€850.00
1992	€990.00
1997	€1,500.00
2002	€1,900.00
2007	€2,500.00
2012	€3,200.00

2017	€4,800.00
2022	€6,000.00

Il-Qorti rat li hadd mill-partijiet ma talab il-hatra ta' periti perizjuri u rat id-domandi tal-intimat Avukat tal-Istat flimkien mar-risposti in eskussjoni tal-Perit Tekniku Borg Costanzi.

L-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel eccezzjoni tieghu eccepixxa preliminarjament li r-rikorrenti jehtieg li jgib prova cara tat-titolu tieghu fuq il-fond bin-numru 101 fi Triq il-Frangiskani, l-Imsida (gja 'Erato House' fi Triq Villambrosa, Hamrun). Imbaghad preliminarjament ukoll bhala t-tieni eccezzjoni eccepixxa li r-rikorrenti ghandu jgib prova xierqa li turi kif il-proprjeta' in kwistjoni hija tassew soggetta ghall-kirja protetta taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Prova dwar it-titolu tal-proprjeta':

Illi dwar il-prova tat-titolu, kif gia kellha okkazzjoni tiddeciedi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 inghad:

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta'

ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'.

Il-Qorti rat li minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti ressaq prova sufficjenti tat-titolu tieghu sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta sar is-sid tal-fond in kwistjoni. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu gia elenkat aktar il-fuq fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**', kif ukoll ghad-dokumenti ulterjuri li gew ipprezentati fl-atti. Dipiu' kkonferma dan bil-gurament ir-rikorrenti nnifsu fl-affidavit tieghu a fol. 38 et seq tal-process.

Illi wkoll l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jaghmel referenza ghat-testmenti kollha partikolarment ghat-testment tat-3 ta' Settembru, 2013 u jsostni li r-rikorrenti naqas milli jressaq prova li kien irrinunzja ghall-pretensjonijiet li kien qieghed jivvanta u li l-omm kienet qieghda tirreferi ghalihom fl-imsemmi testment. Isostni ghalhekk li ma ngabitx prova sufficjenti tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' in kwistjoni. Illi l-Qorti tinnota li r-rikorrenti u hutu Wilhelmina Sottile Attard u George Olaf Attard resqu fuq kuntratt ta' divizjoni tal-beni datat 26 ta' Awwissu, 2020 (fol. 20) minn fejn jirrizulta li huma ddividew il-proprjetajiet li kienu gejjin mill-wirt u successjoni tal-genituri taghhom. Il-Qorti tqis illi kieku r-rikorrenti Martin Frederick Attard ma rrinunzjax kif indikat fit-testment imsemmi ma setghetx issir id-divizjoni billi l-proprjetajiet jigu divizi fi tlett porzjonijiet ugwali. Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti dik id-disposizzjoni testamentarja li saret referenza ghaliha mill-intimat Avukat tal-Istat fic-cirkostanzi m'ghandhiex applikabilita'.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jaghmel ukoll referenza ghall-immissjoni fil-pussess u jsostni li jekk ma ngabitx prova li l-fond gie mmiss fil-pussess huwa ghandu dritt ghal terz (1/3) indiviz anke ghal perijodu ta' wara l-mewt ta' ommu. Illi dwar dan il-Qorti taghmel referenza ghad-decizjoni tal--Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tal-1 ta' Dicembru, 2021 fl-ismijiet **Marianne Zammit -vs- Joseph Cutajar et**:

> 'Il-Qorti pero` ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li d-data meta bdiet isseħħ il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi hija d-data meta hija ġiet immessa fil-pussess tal-legat imħolli lilha. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza li l-proprjeta` ta' ħaġa mħollija b'legat tgħaddi għand il-legatarju mal-mewt tat-testatur (ara per eżempju: Ignazia Degabriele v. Joseph Attard et, PA, 23/06/2005). Għalhekk għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi l-attriċi saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni fit-22 ta' Awwissu 2013, u ċioe` fid-data tal-mewt ta' Maria Carmela Bonello, irrispettivament minn meta ġiet immessa fil-pussess tal-istess fond.'.

In vista ta' dak iddikjarat mill-Qorti Kostituzzjonali, rrispettivament minn meta gie mmess fil-pussess ir-rikorrenti jirrizulta li ghandha tittiehed in konsiderazzjoni ghal finijiet ta' likwidazzjoni id-data tal-mewt. Ghalhekk il-Qorti odjerna ser timxi mal-istess insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali u tiskarta l-argument avvanzat mill-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu.

<u>Prova li din il-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Illi fl-atti gie pprezentat parti mill-ktieb tal-kera a fol. 148 et seq tal-process minn fejn jirrizulta li certu Salvino Spiteri li certament huwa mparentat mal-intimata Spiteri ilha zgur tokkupa l-fond mis-sena 1980. Xehdet ukoll l-intimata Ginesia sive Agnes Spiteri fejn ikkonfermat bil-gurament taghha li hija ilha tokkupa l-fond b'titolu ta' kera minn meta zzewget u cioe' meta kellha dsatax il-sena (19) (a fol. 87 et seq tal-process), ghalhekk m'hemmx dubju li l-kirja hija milquta mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Is-seba', t-tmien u d-disa' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi bhala s-seba' eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li in kwantu qieghda tigi allegata lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti tal-proprjeta' kif sancita' taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jigi eccepit li fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, din il-Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Sostna li dan qieghed jinghad ghaliex kemm id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta dahlu fis-sehh qabel it-3 ta' Marzu, 1962. Ghaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini u l-Kodici Civili huma mharsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi s-sub-artikolu 9 tal-Artikolu 47 tal-Kostituzzjoni jaqra kif isegwi:

> '(9) 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.'.

Illi minn qari ta' dan is-sub-artikolu huwa minnu li kemm il-Kap. 69 u anke l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta gew promulgati ferm qabel is-sena 1962 w'ghalhekk l-operazzjoni taghhom huma protetti mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. In oltre r-rikorrenti ma ndikax xi wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9.

Illi dwar it-tmien u d-disa' eccezzjoni gialadarba rrizulta li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistax ikun suggett ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tqis li dawn l-eccezzjonijiet allura huma sorvolati.

<u>It-tnax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi f'parti mit-tnax il-eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma jistax jilmenta li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta sidien jistghu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors. Din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Sostna wkoll minghajr pregudizzju li dejjem skond l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, is-sid jista' jitlob li jiehu lura l-fond u ma jgeddidx il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma haqqux ikollu protezzjoni mill-Istat. Sostna li dan l-ezercizzju m'huwiex wiehed ta' darba u daqshekk, izda skond l-Artikolu 4A(8) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jista' jerga' jigi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fic-cirkostanzi ekonomici tal-kerrej. Ghalhekk ir-rikorrenti ghandu rimedju effettiv sabiex l-kera tigi riveduta kif ukoll sabiex jitlob li l-fond jigi vakat ai termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi kif sostna ben tajjeb l-intimat Avukat tal-Istat, l-Att li ghalih issir referenza minnu dahal fis-sehh fl-2021 u ghalhekk ir-rikorrenti zgur li ma setghax jaghmel uzu minnu qabel ma' dahal fis-sehh. Ghalhekk il-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni ta' dan il-fattur meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens tar-rikorrenti jekk ikun il-kaz.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimata Spiteri:</u>

Illi preliminarjament l-intimata Spiteri eccepiet illi dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux hija li ghandha twiegeb ghal din l-

allegazzjoni, u dan peress li l-Ligi li qieghda tigi attakkata saret mill-Istat u kull m'ghamlet hija li osservat il-Ligi vigenti.

Huwa accettat mill-gurisprudenza taghna illi f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat li ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu illi jassigura illi l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

Fil-kawza odjerna r-rikorrenti jilmenta li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u bl-opera tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni, b'dan li qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 101 fi Triq il-Frangiskani, Imsida u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Il-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et** dwar il-kwistjoni ta' legittimu kontraddittur trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili u nghad illi:

> '20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta' tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-

kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kuntraditturi. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'.

Din il-Qorti tqis li m'ghandiex xi zzid ma dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali stante li taqbel mal-istess. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

Illi dwar dan fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** inghad illi:

'...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi:

'*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1*'. (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'.

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** illi:

'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.'.

Illi fid-decizjoni **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 illi:

> 'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[1] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[2]'.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet:

> '[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'.

Dwar dan il-punt gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et** nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:

> 'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk

---

[1] A. Grgić *et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.

[2] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).

ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.

Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...'.

Illi l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori giet nominata l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ghal dan il-ghan. Illi meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabilita mill-Perit Tekniku Borg Costanzi bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Fil-fatt jekk tinghata harsa lejn is-sena 1994 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-kopja tal-ktieb tal-kera esebit a fol. 148 et seq tal-process jirrizulta li kienet dik ta' disgha u ghoxrin lira u hamsin centezmu tal-munita l-antika (Lm 29.50) ekwivalenti ghas-somma ta' tmienja u sittin Ewro u tnejn u sebghin centezmu (€68.72) fis-sena, filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' disgha mija u disghin Ewro (€990). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' erbgha 'telef u tmien mitt Ewro (€4,800) fis-

sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mija sebgha u disghin Ewro u hamsin centezmu (€197.50) fis-sena. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar l-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili gie wkoll ritenut fid-decizjoni kwotata aktar il-quddiem fl-ismijiet **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** illi:

> 'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat.[3] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):
>
>> "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-

[3] **Anthony Aquilina v. Malta** (QEDB, 11/12/2014); **Joseph Falzon vs Avukat Generali** (Kost., 28/04/2017) **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019).

> fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn kienu qed jissubixxu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom u baqghu kostretti li jircievu kera tenwa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofrew minn deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li legalment ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Illi kif qalet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

> "*The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful.*"'.

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti l-Qorti tqis li r-rikorrenti certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021 garrab ksur tal-jedd fundamentali tieghu sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti fit-talbiet tiegħu, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu, talab ukoll li jiġi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji li għandhom jitħallsu lilu mill-intimat Avukat tal-Istat. Ir-rikorrenti talab ukoll rimedju fit-termini tal-liġi u wkoll fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea jaqra kif isegwi:

> 'Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokoll tagħha, u jekk il-liġi interna tal-Parti Għolja Kontraenti kkonċernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti għandha tagħti s-soddisfazzjon xierqa lil parti leża jekk ikun neċessarju.'.

Illi kif ben tajjeb jeċċepixxi l-intimat Avukat tal-Istat dan l-artikolu ma jsibx applikazzjoni fil-liġi lokali w'għalhekk dwar dan l-artikolu l-Qorti ser tgħaddi sabiex tilqa' l-eċċezzjoni numru sittax (16) tal-Avukat tal-Istat.

<u>Kumpens:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fis-sbatax (17) il-eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa li f'każ li l-Qorti ssib lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti, fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni. Il-Qorti dwar dan il-punt ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat u għall-kuntrarju temmen li dikjarazzjoni ta' ksur mingħajr kumpens u danni m'hijiex suffiċjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi fejn irriżulta li r-rikorrenti tul dawn l-aħħar snin ġarrab telf pekunjarju konsiderevoli.

Illi dwar il-kumpens dovut il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi d-danni pekunjarji li ghandhom jinghataw f'kawza bhal din m'ghandhomx ikunu ekwivalenti ghal danni civili:

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar, 2023 fl-ismijiet **Paolino sive Lino Agius et -vs- L-Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 246/19/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea nhar il-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

> '20. Għalhekk skont l-istima tal-perit tekniku, it-total tal-kera li sid il-kera seta' jirċievi fis-suq miftuħ kien:
>
> - 30/4/1987 sa Frar 1999 ċirka = €23,047

u nofs dak l-ammont hu €11,523[4]

- 27/3/2015 sal-1/6/2021 ċirka = €44,970

Total...€56,493.

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ Cauchi v. Malta,[5] irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan soċjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.

22. Ir-rikorrenti ddikjaraw li l-kera kienet €163.06 fis-sena. Għalhekk fil-perjodu rilevanti 30 ta' April 1987 sal-bidu ta' Frar 1999 il-kera li kienu intitolati għaliha kienet ta' ċirka €2,000, minn liema somma jrid jonqos in-nofs peress li kif spjegat nofs il-qligħ kien jappartjeni lill-mara tat-testatur. Qalu li fl-2013 sal-2015 żdiedet għal €197.58 fis-sena, bejn l-2016 u l- 2018 awmentat għal €203.14, u fl-2019 reġgħet żdiedet għal €209.64. Għalhekk fit-tieni perjodu bejn is-27 ta' Mejju 2015 sal-1 ta' Gunju 2021, il-kera kienet ċirka €1,311. Total ta' €2,311. Meta tnaqqas €31,636 - €2,311 jibqa' bilanċ ta' €29,325.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimata Spiteri ilha tgawdi l-fond mertu tal-kawza odjerna ghal numru kbir ta' snin tant li fl-affidavit taghha (fol. 87) tghid li ilha tghix hemm minn meta zzewget u cioe' minn meta kellha dsatax (19) il-sena. Jirrizulta li l-intimata ghadha tgawdi l-fond sal-gurnata tal-llum.

[4] Skont il-perit tekniku l-kera fl-1987 sa 1990 = €1,600 fis-sena; 1991 sa 1995 = €2,000 fis- sena; 1996 sa 1999 = €2,329 fis-sena; 2015 = €5,400 fis-sena; 2016 sa 2019 = €6,720 u 2020 = €9,600 fis-sena.

[5] Applikazzjoni numru 14013/19 tal-25 ta' Marzu 2021.

Illi l-Qorti tinnota li mill-atti jirrizulta li r-rikorrent Martin Frederick Attard sar proprjetarju tal-fond mertu tal-kawza b'titolu ta' prelegat bit-testment addizzjonali tal-genituri tieghu William Joseph u Helga konjugi Attard tas-6 ta' Lulju, 2009 fl-atti tan-Nutar Margaret Heywood (fol. 14 et seq tal-process). Jigi nutat ukoll illi r-rikorrent, apparti li kien gie nominat bhala prelegatarju, gie wkoll nominat bhala werriet universali bit-testment tad-9 ta' Novembru, 2004 (fol. 7 et seq tal-process). Ghalhekk il-Qorti ser tiehu kont ta' dan il-fatt meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens dovut. Fic-cirkostanzi l-Qorti ser tikkunsidra l-perijodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni minn Mejju tal-1987 sal-31 ta' Dicembru, 2020 billi r-rikorrenti nnifsu llimita l-effetti tat-talba tieghu fil-premessa bin-numru 20 sa dakinhar.

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin Mejju 1987 sa Dicembru 2020, kif stmat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi jammonta komplessivament ghal dak ta' sebghin elf tmien mija u sittax il-Ewro u sebgha u sittin centezmu (€70,816.67). Mill-atti rrizulta li fis-sena 1987 il-kera percepita kienet dik fl-ammont ta' tmienja u sittin Ewro u tnejn u sebghin centezmu (€68.72) liema ammont zdied bi ftit bl-awmenti li saru bl-emendi tal-2009. Dan ifisser li r-rikorrenti fil-perijodu ndikat ircieva l-ammont kumplessiv ta' tlett elef erbgha mija sebgha u tletin Ewro u erbgha u erbghin centezmu (€3,437.44). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€70,816.67 - €3,437.44 = €67,379.23

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li

kieku kienet libera sabiex tinkera:

€67,379.23 – 30%= €47,165.46 – 20% = €37,732.37

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: sebgha u tletin elf sebgha mija tnejn u tletin Ewro u sebgha u tletin centezmu (€37,732.37).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' erbgha 'telef Ewro (€4,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tilqa' s-seba' (7) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bhala mhux applikabbli, filwaqt li tiddikjara t-tmien (8) u d-disa' (9) eccezzjoni bhala sorvolati;

2. Tilqa′ s-sittax (16) il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea bhala mhux applikabbli;

3. Tichad l-eccezzjonijiet kollha rimanenti sollevati mill-intimati safejn huma nkompatibbli ma′ dak hawn deciz;

4. Tilqa′ l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Ligijiet ta′ Malta u tal-Ligijiet tal-kera vigenti sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 kienu qed jaghtu lok ghal tigdid ta′ kirja *ope legis* lill-intimata Spiteri tal-fond bin-numru 101, fi Triq il-Frangiskani, l-Imsida (gja′ "Erato House", fi Triq Villambrosa, il-Hamrun), bil-konsegwenza li jirrenduha impossibbli li r-rikorrenti jirriprendi l-pussess tal-proprjeta′ tieghu;

5. Tilqa′ limitatament it-tieni talba u konsegwentement tiddikjara li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Ligijiet ta′ Malta u tal-ligijiet tal-kera vigenti, gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta′ tieghu bin-numru 101, fi Triq il-Frangiskani, l-Imsida (gja′ "Erato House", fi Triq Villambrosa, il-Hamrun) u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u b′hekk sejra taghtih r-rimedji kollha li jidrilha xierqa fis-sitwazzjoni u tichadha fil-bqija;

6. Tilqa′ limitatament it-tielet talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens

u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kkreawx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni u tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

7. Tilqa' limitatament ir-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti skont il-Ligi fl-ammont kumplessiv ta' wiehed u erbghin elf sebgha mija tnejn u tletin Ewro u sebgha u tletin centezmu (€41,732.37) u tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem; u

8. Tilqa' limitatament il-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati skont il-Ligi u likwidati fit-talba precedenti filwaqt li tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat inkluz l-ispejjez tal-inkwilina intimata.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
27 ta' Gunju, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
27 ta' Gunju, 2024