MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum it-23 t'Ottubru, 2018.

Rikors Numru 40/2015 SM
(Sede Kostituzzjonali)

George Gauci
(K.I. 66355 M)

vs.

L-Avukat Generali

u

b'digriet datat il-25 ta' Settembru, 2015 gew kjamati fil-kawza Fr Henry 587963 (M) u Joe Borg 36057 (M)

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors datat il-15 ta' Mejju, 2015, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament espona is-segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi wiret zewg porzjonijiet art il-Hamrun minghand missieru senjatament il-fond numru 44 u 46, Triq G.M. Camilleri, gia` Triq Guze` Pace, gia` *Victoria Avenue*, il-Hamrun;

1.2. Illi l-fond numru 44 fuq indikat hu mikri lil Joe Borg, u l-fond 46 ukoll fuq indikat kien mikri lil Mary Balzan u wara mewtha ghaddha ghand binha;

1.3. Illi wara zewg decizjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera (Malta), (minn issa 'l quddiem il-Bord), datati s-16 t'Ottubru, 1990, fl-ismijiet Geroge Gauci vs. Joe Borg u George Gauci vs. Mary Balzan, l-inkwilini bdew ihallsu ghoxrin Lira Maltin, (Lm20.00), u hamsa u ghoxrin Lira Maltin, (Lm25.00), rispettivament;

1.4. Illi originarjament l-istess fondi fuq indikati kienu mikrija mill-genituri tar-rikorrenti, rispettivament ghal Lm15.00 ghall-fond numru 44, u Lm20.00 ghall-fond numru 46;

1.5. Illi llum r-rikorrenti qed jircievi l-ammont ta' kera preskritt mil-ligi;

1.6. Illi la r-rikorrenti, u lanqas l-awturi tad-drittijiet tieghu qatt ma taw il-kunsens taghhom li l-fondi in kwistjoni jinkrew izda kienu mgieghla jaghmlu dan minhabba l-ligijiet vigenti;

1.7. Illi wara l-emendi legislattivi tal-1979, ir-rikorrenti ma jistax jirrifjuta li jgedded il-kera, jgholli l-kera, jew jaghmel kundizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kera meta jaghlaq iz-zmien tal-kirjiet *de quo* minhabba l-artiklu 3 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, (minn issa 'l quddiem Kap 69), u b'hekk m'ghandu l-ebda speranza li jikseb lura l-pussess jew ir-redditu reali tal-imsemmija fondi;

1.8. Illi m'hemm l-ebda raguni valida biex l-inkwilini jinghataw xi protezzjoni specjali u lanqas li tali protezzjoni ghandha testendi ghall-generazzjonijiet successivi kif qed jigri;

1.9. Illi ghalhekk ir-rikorrenti qed jigi mcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta` tieghu minghajr ma qieghed jinghata kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-imsemmi fond, u dan, peress li l-kera li jigi mghoddi bl-ebda mod ma tirrispekkja l-valur lokatizju reali tal-proprjeta` in kwistjoni;

1.10. Illi din tammonta ghal lezjoni tad-dritt ta' proprjeta` kif tutelat mill-Kostituzzjoni ta' Malta (minn issa 'l quddiem il-Kostituzzjoni) u l-Konvenzjoni Ewropea, (minn issa 'l quddiem il-Konvenzjoni), u kif ikkonfermat mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**, (minn issa 'l quddiem il-Qorti ta' Strasburgu), fil-kaz ***Hutten-Czapska* u Amato Gauci vs. Malta**;

1.11. Illi ghalkemm proprjetarju tal-fondi *de quo*, r-rikorrenti kien suggett ghal relazzjoni ta' sid u inkwilin b'mod indefinit;

1.12. Illi tezisti wkoll diskriminazzjoni billi sidien ohra li ma kienux krew il-proprjeta` taghhom qabel l-1995 ghandhom id-dritt li jirrifjutaw li jgeddu l-kuntratt lokatizju fit-tmiem taz-zmien pattwit u jistghu jissuggettaw l-istess ghall-awment fil-kirja;

1.13. Illi ghalhekk ihoss li fil-konfront tieghu gew vjolati s-segwenti:

1.13.1. L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni;

1.13.2. L-ewwel artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

1.13.3. L-artiklu 14 tal-istess Konvenzjoni;

billi qed jigi pprivat mit-tgawdija tal-proprjeta` minghajr ma jinghata kumpens gust ghall-istess;

1.14. Illi ghaldaqstant adixxa din il-qorti biex l-intimati jkollhom l-opportunita` jghidu ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.14.1. Tiddikjara li qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-artikli 37 tal-Kostituzzjoni, l-ewwel artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta minn issa 'l quddiem Kap 319), u l-artiklu 14 tal-istess Konvenzjoni;

1.14.2. Taghti r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni;

1.14.3. Bl-ispejjez kontra l-intimati;

2. Rat id-digriet taghha datat it-18 ta' Mejju, 2015, li permezz tieghu appuntat il-procedura odjerna ghall-udjenza hemm indikata, (ara foll 4);

3.0. Rat ir-risposta datata s-26 ta' Mejju, 2015, li permezz taghha l-intimat Avukat Generali sintetikament irrisponda bil-mod segwenti, (ara foll 10):

3.1. **Preliminarjament:**

3.1.1. Illi ghandhom jigu kjamati in kawza l-inkwilini tal-fondi imsemmija ghaliex ghandhom interess guridiku fil-vertenza;

3.1.2. Illi ghandu jigi ppruvat it-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta` *de quo*;

3.1.3. Illi r-rikorrenti ghandu jgib il-prova ta' meta saru l-kuntratti ta' kiri in dizamina u jekk il-kera relattiva hiex wahda annwali jew mensili;

3.1.4. Illi jekk ir-rata ta' kera hi annwali jigi rilevat li b'effett mill-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera ghandha titla ghal mija u hamsa u tmenin ewro, (€185.00), u li din tizdied kull tliet (3) snin skont l-indici tal-inflazzjoni, (ara artiklu 1531C tal-Kap 16);

3.1.5. Illi *stante* li iben id-defunta Mary Balzan beda jokkupa l-fond in dizamina wara mewtha, allura mhux minnu li m'ghandu l-ebda speranza li jikseb

lura l-pussess tal-istess fond, (ara artiklu 1531F tal-Kap 16);

3.1.6. Illi ghalhekk f'dan il-kaz il-qorti ghandha tiddeklina li tezercita s-setghat Kostituzzjonali taghha, (ara artiklu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-artiklu 4(2) tal-Kap 319);

3.1.7. Illi jidher li kien missier ir-rikorrenti li kien ta b'kera l-fondi in kwistjoni liberament u dan, fi zmien meta l-artiklu 3 tal-Kap 69 kien diga` fis-sehh;

3.2. **Il-Mertu:**

3.2.1. Illi m'ghamlu l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

3.2.2. Illi r-rikorrenti ghandu jipprova l-fatti minnu allegati;

3.2.3. Illi l-artiklu 3 tal-Kap 69 ma jipprojbix lir-rikorrenti milli jirrifjuta li jgedded il-kirjiet, jew li jimponi kundizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-istess;

3.2.4. Illi wiehed ma jistax jitkellem fuq ksur ta' drittijiet ta' proprjeta` jekk mhux fl-ambitu ta' zvestiment totali ta' kull dritt fuq il-proprjeta`, li fil-kaz odjern ma jirrizultax;

3.2.5. Illi kull m'ghamel l-iStat hu li ikkontrolla l-uzu ta' proprjeta` fil-parametri permessi mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni, u mhux qed jiehu l-proprjeta` b'mod forzuz;

3.2.6. Illi hu semplicement irregolarizza sitwazzjoni socjali ghall-gid komuni;

3.2.7. Illi meta skop pubbliku jkun wiehed socjali, wiehed ma jistax jghid li l-valur li ghandu jigi kkunsidrat ghall-iskopijiet ta' kera ghandu jkun il-valur tas-suq;

3.2.8. Illi f'dan il-kaz, kera stabbilita mill-Bord hu gustifikat u legalment accettat, (ara Mellacher vs. Austria - 1989);

3.2.9. Illi tali aggustament tal-kera jilhaq il-bilanc bejn:

3.2.9.i. L-interess generali; u

3.2.9.ii. L-interess tal-privat;

3.2.10. Illi jekk il-kera thallset regolament, mhux il-kaz li jintalab kumpens;

3.2.11. Illi *ai termini* tal-*proviso* ghall-artiklu 37(1), l-artiklu 3 tal-Kap 69 hu indirizzat lejn cirkostanzi partikolari li jiggustifikaw il-ligi in kwistjoni, (ara Zammit and Others vs. Malta, tat-12 ta' Jannar, 1991);

3.2.12. Illi l-ghan wara din il-ligi hu li kulhadd ikollu fejn joqghod, u li l-proprjeta` privata wkoll tghin biex dan isehh;

3.2.13. Illi l-istat prezenti tal-ligi tohloq bilanc bejn id-drittijiet tal-kerrej u d-drittijiet tas-sid billi:

3.2.13.i. Jizguraw li l-proprjeta` tintradd lura lis-sid; u

3.2.13.ii. Jizguraw li tgawdija ta' post hekk mikri tkun wahda temporanja;

3.2.14. Illi fir-rigward tal-artiklu 14 tal-Konvenzjoni jinghad li:

3.2.14.i. Ma jistax jigi ppruvat li hawn l-iStat mexa b'mod differenti mar-rikorrenti minn dak kif mexa ma proprjetarji ohra f'sitwazzjonijiet simili;

3.2.14.ii. Fil-kaz li l-qorti jidhrilha li hemm ksur ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti,

dikjarazzjoni ta' ksur ghandha tkun sufficjenti;

3.3. Salv risposti ulterjuri;

4. Rat id-digriet taghha datat il-25 ta' Settembru, 2015, (ara foll 24 u 31), fejn wara rikors appozitu datat l-14 ta' Settembru, 2015, (ara foll 26 u 24), imwiegeb fit-23 ta' Settembru, 2015, (ara foll 30), awtorizzat il-kjamata fil-kawza hemm indikat;

5.0. Rat ir-risposta datata t-18 ta' Dicembru, 2015, li permezz taghha l-kjamat in kawza, r-Reverendu Henry Balzan, irrisponda sintetikament bil-mod segwenti, (ara foll 52):

5.1. Illi hu jokkupa l-fond mikri lilu bil-ligi;

5.2. Illi hu ma jwiegibx ghall-ghemil jew nuqqasijiet tal-legislatur;

5.3. Illi l-fond kien mikri liberament mis-sid lill-awturi tieghu fi zmien meta l-ligi dwar rilokazzjoni ta' fondi urbani gia` kienet fis-sehh;

5.4. Illi r-rikorrenti accetta l-kera minghajr riservi;

5.5. Illi gharraf lir-rikorrenti li ma kienx ser igedded il-kiri wara l-iskadenza korrenti;

5.6. Illi m'ghandux jehel spejjez;

6. Rat il-verbal datat l-20 ta' Jannar, 2016, li permezz tieghu l-abbli rapprezentant legali tal-kjamat in kawza indikat fil-paragrafu precedenti infurmat lill-qorti li l-istess kjamat in kawza kien ivvaka l-fond numru 46, Triq G.M. Camilleri, il-Hamrun, u konsegwentement, ma kienx ghad ghandu *locus standi* fil-process, (ara foll 70);

7. Rat il-verbal tal-abbli rapprezentant legali tar-rikorrenti datat l-20 ta' Jannar, 2016, li permezz tieghu infurmat lill-qorti li r-rikorrenti kien ta' struzzjonijiet biex iccedi l-kawza fil-konfront tal-istess kjamat in kawza Balzan, (ara foll 70);

8.0. Rat ir-risposta datata t-2 ta' Gunju, 2016, li permezz taghha l-kjamat in kawza Joe Borg, irrisponda sintetikament bil-mod segwenti, (ara foll 77):

8.1. **Preliminarjament:**

8.1.1. Illi r-rikorrenti jrid igib prova tat-titolu tieghu fuq il-proprjeta` in dizamina;

8.1.2. Illi fid-dawl tal-artiklu 7 tal-Kap 319 qatt ma jista' jkun hemm ksur tal-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

8.1.3. Illi fir-rigward tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni, fid-dawl tal-artiklu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, qatt ma jista' jkun hemm ksur tal-imsemmi artiklu 37;

8.1.4. Illi l-artiklu 12 tal-Kap 249 jinnewtralizza l-azzjoni proposta;

8.1.5. Illi r-rikorrenti ghandu jipprova meta sar il-kuntratt ta' kera u jekk il-kera hix annwali jew mensili;

8.1.6. Illi fil-kaz li r-rata ta' kera hi wahda annwali r-rata ta' kera dovuta ghandha titla ghal €185.00 u tizdied kull tliet (3) snin skont l-indici tal-inflazzjoni, (ara artikolu 1531C tal-Kap 16);

8.1.7. Illi mhux minnu li r-rikorrenti m'ghandu l-ebda speranza li jikseb il-pussess effettiv tal-fond in dizamina, billi mill-1 ta' Jannar, 2010, hu l-kjamat in kawza biss, li hu guvni, li jista' jkompli bil-kirja;

8.1.8. Illi r-rikorrenti naqas li jezawrixxi r-rimedji ordinarji disponibbli;

8.1.9. Illi ghalhekk il-qorti ghandha tiddeklina li tezercita s-setghat Kostituzzjonali taghha;

8.1.10. Illi kien missier ir-rikorrenti li kien ta l-post b'kirja skont kif dehrlu xieraq u minghajr indhil;

8.2. **Mertu:**

8.2.1. Illi r-rikorrenti ghandu jipprova l-fatti minnu allegati;

8.2.2. Illi l-artiklu 3 tal-Kap 69 ma jipprojbix b'mod assolut lir-rikorrenti milli jirrifjuta li jgedded il-kera, jgholliha, jew li jaghmel kundizzjonijiet ohra;

8.2.3. Illi hu minghajr il-permess tal-Bord li sid il-kera ma jistax jirrifjuta t-tigdid tal-kirja, jew jgholli l-kera, jew li jaghmel kundizzjonijiet godda;

8.2.4. Illi ma jirrizultax li r-rikorrenti gie zvestit totalment mid-drittijiet tieghu fuq il-fond in dizamina;

8.2.5. Illi kull m'ghamel l-iStat kien li kkontrolla l-uzu tal-proprjeta` fil-parametri permessi mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni, u ma hax tali proprjeta` b'mod forzuz jew obbligatorju;

8.2.6. Illi ghalhekk l-iStat irregolarizza sitwazzjoni socjali ghall-gid komuni;

8.2.7. Illi wiehed ma jistghax jghid li l-kera in kwistjoni ghandha tkun dik tas-suq;

8.2.8. Illi l-kera stabbilita mill-Bord, zghira kemm hi zghira, hi gustifkata u legalment accettabbli;

8.2.9. Illi l-aggustament tal-kera jilhaq il-bilanc bejn l-interess generali u dak tal-privat, u konsegwentement mhux kaz li wiehed jitkellem fuq kumpens xieraq;

8.2.10. Illi l-ghan wara l-ligi in dizamina hu li kulhadd ikollu fejn joqghod;

8.2.11. Illi dan certament jikkwalifika bhala interess generali;

8.2.12. Illi fil-Kap 69 hemm bilanc bejn:

8.2.12.i. Id-drittijiet tal-kerrej; u

8.2.12.ii Id-drittijiet tas-sid;

8.2.13. Illi fir-rigward tal-artiklu 14 tal-Konvenzjoni ma jirrizultax li l-iStat hawn mexa mar-rikorrenti b'mod differenti milli mexa ma' proprjetarji ohra;

8.2.14. Illi fi kwalunkwe kaz, jekk hemm ksur ta' drittijiet fundamentali, dikjarazzjoni ta' ksur ghandha tkun sufficjenti;

8.2.15. Illi l-kjamat in kawza m'ghandux jirrispondi ghal-ligijiet u ghalhekk, m'ghandux ibati spejjez;

8.3. Illi konsegwentement it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti;

8.4. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

8.5. Salv risposti ulterjuri;

9. Rat in-nota datata s-6 ta' Settembru, 2016, li permezz taghha r-rikorrenti ceda l-kawza fil-konfront tal-kjamat in kawza Balzan, (ara foll 88 u 187);

10. Rat id-digriet taghha datat l-14 ta' Dicembru, 2017, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partiiet, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 189);

11. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata s-16 ta' Frar, 2018, (ara foll 190), flimkien ma dik tal-kjamat in kawza Joe Borg datata d-9 t'April, 2018, (ara foll 213), u dik tal-intimat Avukat Generali datata l-10 t'April, 2018, (ara foll 221);

12. Semghet ix-xhieda prodotta;

13. Ezaminat id-dokumenti esebiti flimkien mad-dikjarazzjonijiet guramentati prodotti;

14. Rat il-verbal datat l-24 t'April, 2018, li permezz tieghu il-qorti giet infurmata li l-partijiet kienu qed jistriehu fuq is-sottomissjonijiet skritti taghhom, (ara foll 242);

Ikkunsidrat:

15.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

15.1. Illi r-rikorrenti essenzjalment qieghed hawn jitlob:

15.1.1. Dikjarazzjoni ghall-pussess, uzu hieles u t-tgawdija shiha tal-proprjeta` tieghu kif protetti bl-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-ewwel artiklu tal-Ewwel Protokoll;

15.1.2. Dikjarazzjoni li garrab ksur tal-artiklu 14 tal-Konvenzjoni;

15.1.3. Rimedju xieraq li din il-qorti tqis opportun;

15.2. Illi fil-mori tal-kawza saret il-kjamata fil-kawza tar-Reverendu Henry Balzan, u ta' Joe Borg, (ara foll 24 u 31);

15.3. Illi l-imsemmi kjamat in kawza Balzan ser jivvaka l-proprjeta` li kien qed jokkupa, (ara foll 52);

15.4. Illi fil-fatt il-kawza kienet ceduta fil-konfront tal-imsemmi Balzan *stante* li kien ivvaka l-fond numru 46, Triq G.M. Camilleri, il-Hamrun, (ara foll 88);

15.5. Illi l-kjamat in kawza Joe Borg ghadu jokkupa l-fond numru 44, fit-triq indikata fil-paragrafu precedenti, (ara foll 77);

15.6. Illi jirrizulta li missier ir-rikorrenti kien kera l-fond in kwistjoni qabel l-1960, (ara foll 145);

15.7. Illi r-rikorrenti kien talab lill-bord ghall-awment fil-kera, (ara foll 46);

15.8. Illi prezentement l-intimat Borg ihallas l-ammont ta' sitta u erbghin euro u hamsa u ghoxrin centezmu, (€46.25), kull tliet (3) xhur bil-quddiem, ekwivalenti ghal mija u hamsa u tmenin euro, (€185.00), fis-sena, (ara foll 155);

15.9. Illi skont il-ligijiet tal-kera vigenti r-rikorrenti ma jistax jiehu l-fond *de quo* lura ghall-uzu tieghu *stante* li fit-terminazzjoni tal-perjodu lokatizju hu obbligat igedded il-kirja favur Joseph Borg, (ara foll 145);

15.10. Illi r-rikorrenti jsosstni li minn din il-kirja mhux qed jippercepixxi kumpens xieraq, (ara foll 145);

15.11. Illi min-naha tieghu fil-mertu l-intimat isosstni li ma sehhet l-ebda vjolazzjoni kif allegat mir-rikorrenti, (ara foll 79 sa 82);

15.12. Illi l-iskop tal-procedura odjerna kif espress mill-istess rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, (ara foll 190 u 191), hu li jinghata kumpens adegwat biex jaghmel tajjeb ghall-fatt li gie mcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta` tieghu minhabba l-ligi *stante* li minhabba l-istess ligi, m'ghandu l-ebda tama li jgawdi l-istess proprjeta`;

Ikkunsidrat:

16.0. Illi fir-rigward tal-**eccezzjonijiet preliminari** sollevati mill-intimati jinghad sintetikament is-segwenti:

A. Prova tat-Titolu:

16.1. Illi ssir referenza ghall-kuntratt ta' divizjoni datat il-25 ta' Gunju, 1963, (ara foll 93), u ghall-kuntratt t'akkwist datat is-16 t'April, 1987, (ara foll 100), u jigi sottolineat li dawn ma jirrigwardawx il-fond mertu tal-procedura in dizamina izda l-fond numru 157, (mhux 44 jew 46) *Victoria Avenue*, il-Hamrun, (ara l-klawsola 5 a foll 95), u l-fond 159, (ukoll mhux il-fond 44 jew 46), *Victoria Avenue*, il-Hamrun, (ara foll 100);

16.2. Illi pero`:

16.2.1. Mill-kopji tal-kotba tal-kera, (ara foll 119 sa 144);

16.2.2. Mill-kopji tas-sentenzi tal-Bord, it-tnejn datati s-16 t'Ottubru, 1990, (ara foll 47 u 49);

16.2.3. Mix-xhieda tar-rikorrenti u ta' huh, (ara foll 145 u 147):

16.2.4. Jirrizulta assodat li r-rikorrenti hu s-sid tal-proprjeta` mertu ta' din il-procedura u konsegwentement ghandu l-interess guridiku rikjest biex jintavola u jippersegwixxi l-procedura odjerna;

16.3. Illi jigi wkoll sottolineat li l-istess intimat Borg mhux biss ma jikkontestax it-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta` *de quo* izda jemfasizza li dejjem mexa fuq ix-xewqa tal-familja Gauci u li kien f'relazzjoni tajba mieghu tant li l-istess rikorrenti kien jassigurah li l-unika haga li kien jixtieq kien li jinghata kumpens mill-iStat u li bl-ebda mod ma kien jixtieq li jizgombrah jew jaghmillu xi azzjoni kontra tieghu, (ara foll 155);

16.4. Illi in effetti l-istess intimat sosstna li jhallas il-kera direttament lir-rikorrenti, (ara foll 44);

16.5. Illi ssir referenza ghas-sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Victor Gatt *et* vs. Avukat Generali *et***, datata l-**15 ta' Lulju, 2010**, li irriteniet is-segwenti:

> "Din il-qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda *rei vindicatoria*, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-ezitu ta' din il-kawza";

16.6. Illi in vista tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti pprova t-titolu tieghu fir-rigward tal-fond numru 44, Triq G.M. Camilleri, il-Hamrun, u konsegwentement l-eccezzjoni tal-intimati fir-rgiward ghandha tigi respinta;

16.7. Illi għalhekk tiddikjara li r-rikorrenti għandu l-interess ġuridiku rikjest biex jippromuovi l-proċedura odjerna;

Ikkunsidrat:

B. Jekk il-Kera in dizamina hix Annwali jew Mensili:

17.0. Illi fir-rigward l-estenzjoni tal-perjodu ta' kera in dizamina jinghad sintetikament is-segwenti:

17.1. Illi l-kwistjoni hawn in dizamina giet sollevata fir-raba' (4) eccezzjoni preliminari tal-intimat Avukat Generali, (ara foll 10), u fis-sitt (6) eccezzjoni preliminari tal-kjamat in kawza Borg, (ara foll 78);

17.2. Illi skont ix-xhieda tal-imsemmi kjamat in kawza Borg stess jirrizulta li dan ihallas €46.25 kull tliet xhur, senjatament €185.00 fis-sena, (ara foll 44);

17.3. Illi l-imsemmi *canone* ikopri l-awment *ai termini* tal-artiklu 1531C tal-Kap 16;

17.4. Illi in vista tal-istess il-kera percepita hi allura wahda annwali;

17.5. Illi in vista tal-premess, l-eccezzjonijiet preliminari hawn in dizamina ghandhom jigu respinti;

Ikkunsidrat:

C. Nuqqas ta' Rimedju Ordinarju:

18.0. Illi fir-rigward ta' din l-eccezzjoni preliminari jinghad sintetikament is-segwenti:

18.1. Illi fil-passat il-qrati ta' kompetenza kostituzzjonali kienu jqisu jekk ir-rikorrenti kellhomx l-ewwel jirrikorru ghal azzjoni quddiem il-qrati ordinarji biex jippruvaw jottjenu rimedju effettiv u effikaci fir-rigward tal-ilment taghhom *stante* li kienu jsosstnu li r-rimedju kostituzzjonali kien wiehed ta' natura straordinarja li jinghata biss meta l-ligi

ordinarja ma tirrizultax li tkun bizzejjed biex thares u tittutela d-drittijiet fundamentali in kwistjoni;

18.2. Illi f'dan ir-rigward il-**Qorti ta' Strasburgu** kellha l-okkazzjoni tippronunzja ruhha fis-sentenza fl-ismijiet **Brincat u Ohrajn vs. Malta** datata l-**24 ta' Lulju, 2014**;

18.3. Illi f'din is-sentenza l-imsemmija qorti irriteniet essenzjalment li bl-intavolar ta' procedura wahda – dik Kostituzzjonali – minflok tnejn – dik Ordinarja u Kostituzzjonali – jigi servut il-principju tal-ekonomija tal-gudizzju gialadarba li biex tkun tista' tinghata l-firxa shiha ta' rimedji li jistghu jkunu kontemplati, xorta wahda wiehed ikollu jipprocedi bil-kawza Kostituzzjonali;

18.4. Illi fid-dawl tas-sentenza tal-**Qorti ta' Strasburgu** fuq riferita, (ara paragrafu numru tmintax punt tnejn, (18.2.), aktar qabel), il-qrati lokali bdew jaghtu kont tal-imsemmija decizjoni, biex issa l-posizzjoni precedenti giet abbundunata u qed tigi adottata d-direzzjoni l-gdida kif moghtija mill-imsemmija qorti estera;

18.5. Illi f'dan ir-rigward, il-**Qorti Kostituzzjonali** fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Lawrence Grech *et* vs. Tabib Principali tal-Gvern** (***Sahha Pubblika) et***, datata d-**29 ta' Mejju, 2015**, sosstniet is-segwenti:

> "Apparti l-kunsiderazzjonijiet l-ohra li gia` saru fis-sentenza ta' din il-qorti fl-ismijiet **George Spiteri v. *Policy Manager* tal-Malta *Shipyards et***, tenut kont tal-konkluzjonijiet raggunti fis-sentenza msemmija ta' **Brincat and Others v. Malta**, din il-qorti hi tal-fehma li fic-cirkostanzi kif issa zviluppaw mhux aktar desiderabbli li l-qrati kostituzzjonali jirrifjutaw li jezercitaw is-setghat taghhom kif previst fl-artikoli 46(2) tas-Kostituzzjoni u 4(2) tal-Kap. 319 ... minkejja r-rimedji li indubbjament kellhom ghad-disposizzjoni taghhom ir-rikorrenti appellanti";

18.6. Illi din il-qorti taqbel pjenament ma dan l-insenjament kif espost kemm mill-**Qorti ta' Strasburgu** kemm mill-**Qorti Kostituzzjonali**, u taghmlu taghha;

18.7. Illi konsegwentement din l-eccezzjoni preliminari ghadha mhux biss tigi respinta izda, kif gia` kellha okkazzjoni ssosstni precedentement, (ara s-sentenza deciza mill-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Saviour Micallef *et* vs. L-Avukat Generali *et***, deciza fl-**14 ta' Marzu, 2018**, din l-eccezzjoni m'ghandiex tigi sollevata aktar;

Ikkunsidrat:

19.0. Illi fir-rigward tal-**Mertu** jigi sottolineat li ser jigu ezaminati s-segwenti lanjanzi sollevati mir-rikorrenti:

19.1. L-artiklu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera ta' Bini, (ara paragrafu numru ghoxrin, (20.), aktar 'l quddiem);

19.2. L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, (ara paragrafu numru disgha u ghoxrin, (29.), aktar 'l quddiem);

19.3. L-artiklu 14 tal-Konvenzjoni, (ara paragrafu numru sitta u tletin, (36.), aktar 'l quddiem);

Ikkunsidrat:

A. L-Artiklu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera ta' Bini:

20. Illi konsegwenza tac-cirkostanzi fattwali li sab ruhhu fihom ir-rikorrenti, dan isosstni li gie svestit u deprivat mill-pussess reali tal-proprjeta` tieghu;

21. Illi r-rikorrenti jsosstni s-suespost ghaliex jirritjeni li gie totalment ristrett fil-modi ta' kif jista' jiehu lura l-pussess tal-proprjeta` tieghu;

22. Illi jsosstni ghalhekk li tali restrizzjoni allura tammonta ghal tehid furzat tal-pussess tal-proprjeta` tieghu bi ksur tal- artiklu 37 tal-Kostituzzjoni, li salv l-eccezzjonijiet hemm delineati, jistipula s-segwenti:

"1. Ebda proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b'mod obbligatorju ...";

23. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-**Qorti Kostituzzjonali** fl-ismijiet **Vincent Curmi *nomine et* vs. Avukat Generali *et***, datata l-**24 ta' Gunju, 2016**, li irriteniet is-segwenti:

"46. Mid-dictura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirrizulta car li l-ligi riedet li tinghata interpretazzjoni wiesgha ghall-oggett tat-tehid, li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjeta` "ta' kull xorta" mobbli u immobbli;

"47. Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta` ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Ghaldaqstant din il-qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` hu ezenti mill-applikazzjoni tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz *non si tratta* semplicement ta' kontroll ta' uzu izda *si tratta* ta' tehid ta' interess fi proprjeta` u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat;

"48. Applikati l-principji *sucitati* ghall-kaz odjern, din il-Qorti tosserva li taqbel mad-decizjoni tal-ewwel Qorti li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni hu applikabbli ghall-kaz odjern";

24. Illi stabbilit allura li l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni hu applikabbli ghar-rizultanzi in dizamina *stante* li r-rikorrenti jirrizulta li effettivament gie pprivat mid-dritt tat-tgawdija tal-uzu tal-proprjeta` tieghu, din il-qorti hi issa obbligata tezamina jekk kienx hemm kumpens gust ghal dan it-tehid ta' pussess kif rikjest mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni;

25. Illi ssir referenza ghas-sentenza tal-**Qorti Kostituzzjonali** fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil vs. Tabib John Cassar *et***, datata l-**31 t'Ottubru, 2014**, li sosstniet is-segwenti f'dan ir-rigward:

> "L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ihares mhux biss kontra t-tehid tal-proprjeta` shiha minghajr kumpens xieraq, b'mod li tinholoq sitwazzjoni fejn "is-sid originali gie zvestit u mnezza' minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjeta`", izda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun "ma jittiehed minghajr kumpens xieraq";

26. Illi meta jsir paragun bejn il-valur fis-suq tal-proprjeta` in dizamina – senjatament, hamsa u sebghin elf euro, (€75,000.00), (ara foll 150) u hamsa u sittin elf euro, (€65,000.00), (ara foll 168) – u l-kera li l-intimat Bord qieghed ihallas fis-sena, ghall-kera tal-istess, (ara paragrafu numru hmistax punt tmienja, (15.8.), aktar qabel) wiehed mill-ewwel jirrealizza bin-nuqqas ta' proporzjonalita` bejn it-tnejn, liema nuqqas jizbilancja l-mizien tal-gustizzja kontra l-interessi tas-sid – haga li la l-Kostituzzjoni u lanqas il-Konvenzjoni ma tikkondividi;

27. Illi terga ssir referenza ghas-sentenza tal-**Qorti Kostituzzjonali** indikata fil-paragrafu numru hamsa u ghoxrin, (25.), aktar qabel, li f'dan ir-rigward irriteniet is-segwenti:

> "Madankollu l-ghan ta' kull qorti, f'kull kawza li tigi quddiemha, izda aktar u aktar, f'kawzi li jolqtu d-drittijiet fundamentali hu li taghmel il-haqq, u dan ma taghmlux billi ma tarax dak li hu ovvju ghal kulhadd jew billi tghatti x-xemx bl-gharbiel;"

28. Illi in vista tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li l-prova tan-nuqqas ta' proporzjonalita` giet debitament assodata billi meta l-ammont ta' kera imhallas mill-kjamat in kawza Borg lir-rikorrenti jigi pparagunat mal-valur tal-istess fond – ghalkemm *ex parte*, dan juri diskrepanza enormi u konsegwentement qed jigi ikkunsidrat li jilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni;

Ikkunsidrat:

B. L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni:

29. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-**Qorti ta' Strasburgu** fl-ismijiet ***Case of*** **Zammit and Attard Cassar vs. Malta**, datata t-**30 ta' Lulju, 2015**, li irriteniet is-segwenti:

> *"57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see **James and Others**, cited above, § 50, and **Amato Gauci**, cited above, § 57);*

> *"58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realitites of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see **Immobiliare Saffi v. Italy, (GC), no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V**, and **Broniowski, cited above, § 151**)";*

30. Illi jigi osservat li l-mizura legislattiva tal-iStat li tirregola l-uzu tal-proprjeta` tissodisfa r-rekwiziet tal-legalita` *stante* li temana mill-ligi, precizament mid-disposizzjonijiet elenkati fil-Kap 69;

31. Illi jirrizulta pacifiku wkoll li l-mizura in dizamina ghandha ghan legittimu in kwantu l-istess dispozizzjonijiet huma intizi biex jipprovdu ghall-akkomodazzjoni socjali;

32. Illi jirrizulta pacifiku wkoll li fejn *si tratta* ta' skop prettament socjali, l-iStati Membri firmatarji tal-Konvenzjoni in dizamina ghandhom margini ta' diskrezzjoni wiesgha;

33. Illi *nonostante* s-suespost xorta wahda jirrizulta manifestament li l-fatti in dizamina jwasslu ghar-rikonoxximent ta' ksur tal-principju ta' propozjonalita` u dan, naxxenti mill-fatt kif fuq deklinat, li tezisti diskrepanza serja bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u l-valur tal-fond *de quo* fis-suq hieles;

34. Illi f'dan ir-rigward terga ssir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi *nomine et* vs. Avukat Generali et**, (ara paragrafu numru tlieta u ghoxrin (23.), aktar qabel), fejn il-**Qorti Kostituzzjonali** irriteniet is-segwenti:

> "Ghaldaqstant din il-qorti taqbel mal-konkluzjoni raggjunta mill-ewwel qorti li din id-diskrepanza fil-kera percepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizzju, liema kera tinsab protetta bil-ligi specjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment percepibbli fis-suq hieles jimponu fuq ir-rikorrenti piz eccessiv u sproporzjonat. Dan johloq zbilanc ingust u manifest bejn l-interessi tas-socjeta` in generali u d-dritt tal-proprjeta` tar-rikorrenti;
>
> "55. Rigward l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 din il-qorti tosserva li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom zmien twil jissubixxu l-lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom. Inoltre, skont l-Artikolu 15311 tal-Kodici Civili, li dahal fis-sehh permezz tal-imsemmi Att, il-possibilita` li dawn jirriprendu l-fond taghhom tiskatta wara 20 sena dekorribbli mis-sena 2008 u ghalhekk ghad fadal 12 il-sena ohra sabiex ir-rikorrenti jkunu fil-pozizzjoni li jirreklamaw id-dritt ordinarju taghhom taht l-artikolu precitat. Sadanittant huma jibqghu kostretti ghal dan iz-zmien kollu li jircievu l-kera tenwa li qed idahhlu fil-prezent u jibqghu jgorru piz eccessiv u sproporzjonat ...

"57. Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet hawn fuq maghmula, din il-qorti tikkonferma s-sejba ta' lezjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti mill-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni;"

35. Illi in vista tal-premess din il-qorti tiddikjara li qed tadotta l-istess principji elenkati fil-gurisprudenza fuq hawn riferita u konsegwentement, issib vjolazzjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fil-konfront tar-rikorrenti;

Ikkunsidrat:

C. L-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni:

36. Illi r-rikorrenti jsosstni li hu gie diskriminat meta pparagunat ma dawk is-sidien li l-fondi taghhom kienu inkrew permezz ta' kuntratt ta' kirja maghmul qabel l-1 ta' Gunju, 1995;

37. Illi l-artiklu 14 tal-Konvenzjoni jittratta l-projbizzjoni tad-diskriminazzjoni u jistipula s-segwenti:

"It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta`, twelid jew status iehor;"

38. Illi ssir referenza ghas-sentenza tal-**Qorti Kostituzzjonali** fl-ismijiet **John Caruana *et* vs. Kummissarju tal-Artijiet**, datata l-**31 t'Ottubru, 2014**, li irriteniet is-segwenti:

"28. Kif affirmat, kemm fil-gurisprudenza lokali, kif ukoll f'dik Ewropea:

"... the right under Article 14 not to be discriminated against in the enjoyment of the rights guaranteed under the Convention is violated when States treat differently persons in analogous situations without providing an objective and reasonable justification."

> (***ECHR Wessels-Bergovoet v. The Netherlands,*** deciza ***4 Settembru 2002***; ***ECHR Frette v France,*** deciza ***26 Frar 2002, para. 34; u Zarb Adami v. Malta*** deciza **20 Gunju 2006**; u wkoll, **QK Enrietta Bianchi *et* v. Avukat Generali –** deciza **24 Gunju 2011**).

> "29. Fil-kaz in dizamina ma giet allegata ebda diskriminazzjoni ghal xi mottiv ta' status kif rikjest sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, u l-ewwel qorti ma indikat ebda motiv formanti l-bazi tad-diskriminazzjoni, ghajr ghall-fatt li proprjetarji tal-art adjacenti ghal taghhom esproprijata ghall-istess skop thallsu kumpens. Il-qorti tosserva li mhux kull trattament divers iwassal ghal diskriminazzjoni skont l-artiklu 14 imsemmi izda biex tigi ravvizata tali diskriminazzjoni dak it-trattament divers irid ikun motivat minn wiehed mill-istatus elenkati;"

39. Illi f'dan ir-rigward jigi sottolineat li r-rikorrenti naqas li jipproduci xi prova li turi li xi persuna fl-istess posizzjoni tieghu giet trattata b'mod differenti minnu;

40. Illi konsegwentement l-allegata vjolazzjoni tal-artiklu 14 tal-Konvenzjoni ma jirrizultax li gie debitament ippruvat;

41. Illi ghalhekk filwaqt li l-eccezzjoni numru 6.15 tal-intimat Avukat Generali, (ara foll 22), ghandha tigi akkolta flimkien mal-eccezzjoni numru 15 tal-kjamat in kawza Borg, (ara foll 81), it-talba tar-rikorrenti fir-rigward (ara foll 2), ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

42. Illi stabbilit is-suespost, gialadarba jirrizulta ghalhekk assodat li l-fatti kif fuq elenkati jirrizultaw li illedew id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif fuq spjegat, hu issa doveruz li l-qorti odjerna tghaddi biex taghti **rimedju** konsistenti *ex lege* f'kumpens misthoqq lir-rikorrenti;

43. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-**Qorti Kostituzzjonali** fl-ismijiet **Anthony Aquilina vs. Avukat Generali *et***, datata d-**9 t'Ottubru, 2017**, li irriteniet is-segwenti:

> "Barra minn hekk l-ispejjez li ghamel jew ma ghamlux l-intimati huma irrelevanti ghall-vertenza odjerna, u cioe` biex jigi deciz jekk l-artikolu 12(2) hux leziv fil-konfront tad-drittijiet tal-atturi kif protetti mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni ..."

44. Illi in vista tal-istess, f'din il-procedura allura mhux ser jittiehed kont tal-istess;

45. Illi pero` jigi sottolineat li dan mhux l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta' danni imgarrba mil-lanjant;

46. Illi f'dan ir-rigward taghmel referenza ghas-sentenza tal-**Qorti Kostituzzjonali** fl-ismijiet **Raymond Cassar Torreggiani et vs. Avukat Generali *et***, deciza fid-**29 t'April, 2016**, li irriteniet is-segwenti:

> "46. Issa, ghalkemm hu minnu li l-valur tal-kumpens akkordat mill-qorti wara sejba ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax necessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizju odjern. Il-qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-*quantum*. Dawn huma:
>
> > "(1) it-tul ta' zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom;
> >
> > "(2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma' dak li jista' jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura;

> "(3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ... li ghamlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli; u
>
> "(4) l-ordni li ser taghti ...";

47. Illi terga ssir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi *nomine et* vs. Avukat Generali *et***, (ara paragrafu numru tnejn u ghoxrin, (23.), aktar qabel), li irriteniet:

> "... illi in kwantu l-imsemmija lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hi naxxenti minn strumenti statutorji, u in kwantu kull ma' ghamel u kull ma' qieghed jaghmel il-Bank intimat hu li jizufruwixxi minn provvedimenti tal-ligi applikabbli u li ghadhom vigenti b'mod li allura ma kienx u mhux fi stat ta' illegalita`, m'ghandux ibati konsegwenzi tal-agir tieghu, *in linea* mal-massima – *qui suo iure utitur, non videtur*";

48. Illi fil-kaz odjern l-Ordinanza li Tirregola it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, (il-Kap 69), issosstni li:

> "... ghandu jkun l-intimat Avukat Generali wahdu li jerfa' l-piz ta' tali rimedju u konsegwentement ihallas il-kumpens stabbilit permezz ta' dan il-gudizzju, (ara **Curmi *et* vs. Avukat Generali *et* op.cit.**);

49. Illi in vista tas-suespost u tas-sejbien ta' vjolazzjoni tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni kif fuq deklinat, jinghad li l-kumpens li ghandu ghalhekk jithallas lir-rikorrenti mill-intimat Avukat Generali hu ta' hamsa u ghoxrin elf euro, (€25,000.00);

50. Illi terga finalment issir referenza ghall-fuq indikata sentenza tal-**Qorti Kostituzzjonali** fl-ismijiet **Curmi *nomine et* vs. Avukat Generali *et***, (ara paragrafu numru tlieta u ghoxrin, (23.), aktar qabel), fejn f'dan ir-rigward, wara li analizzat is-sentenza tal-**Qorti ta' Strasburgu** fl-ismijiet **Frendo Randon *and Others* vs. Malta** datata t-**22 ta' Frar, 2012**, irriferiet ghas-sentenza fl-ismijiet

Michael Angelo Briffa *et* vs. Nadia Merten, datata l-**24 t'April, 2015**, u irriteniet is-segwenti:

> "89. Applikati l-principji citati ghall-kaz odern, b'mod partikolari tenut kont li s-sitwazzjoni irregolari riskontrata minn din il-qorti temani proprju mit-thaddim ta' ligijiet partikolari, jigifieri d-dispozizzjonijiet tal-**Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (il-Kap. 69**), u l-ligijiet specjali **Att XLV tal-1973 u l-Att IX tal-1974**, u in kwantu fost it-talbiet tar-rikorrenti hemm talba sabiex il-qorti "*taghtihom dawk ir-rimedji kollha li jidrulha xierqa u opportuni nkluz il-pussess lura tal-fond ...*", din il-qorti m'ghandhiex thalli u tippermetti t-thaddim ta' ligijiet li l-applikazzjoni taghhom tkun leziva tad-drittijiet fundamentali";

51. Illi l-istess qorti fuq citata irriteniet li fl-okkupazzjoni tal-fondi in kwistjoni, l-inkwilini allura ma setghux jibqghu jistriehu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza in dizamina, (il-Kap 69);

52. Illi in vista tal-premess din il-qorti tiddikjara li qed issegwi l-istess insenjament, u konsegwentement, tiddikjara li ghar-ragunijiet fuq premessi l-kjamat in kawza Borg ma jistax jibqa' jistrieh fuq il-Kap 69 *stante* li dan il-Kap hu inkonsistenti mal-artiklu 37(1) tal-Kostituzzjoni u mal-ewwel artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

Ikkunsidrat:

53.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti pprova t-talbiet tieghu in kwantu dawn jirrigwardaw:

53.1. Dikjarazzjoni ghall-vjolazzjoni tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni;

53.2. Dikjarazzjoni ghall-ewwel artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

u konsegwentement, filwaqt li:

DECIDE:

53.3. Tirrespingi t-talba tar-rikorrenti in kwantu tirrigwarda dikjarazzjoni ghall-ksur tal-artiklu 14 tal-Konvenzjoni;

53.4. Takkolji t-talbiet tar-rikorrenti in kwantu jirrigwardaw dikjarazzjoni ghall-ksur:

53.4.1. Tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni; u

53.4.2. Tal-ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

53.5. Takkolji ghalhekk ukoll l-eccezzjoni numru 6.15 tar-risposta tal-intimat Avukat Generali;

53.6. Tirrespingi l-kumplament tal-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat Generali;

53.7. Takkolji t-talbiet tal-kjamat in kawza Joe Borg in kwantu dawn jirrigwardaw id-dikjarazzjoni ghall-vjolazzjoni tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u ghall-vjolazzjoni tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

53.8. Tikkundanna lill-Avukat Generali biex ihallas is-somma ta' hamsa u ghoxrin elf euro, (€25,000.00), f'kumpens lir-rikorrenti;

53.9. Tiddikjara li l-kjamat in kawza Joe Borg ma jistax jibqa' jistrieh fuq il-Kap 69 in kwantu dan il-Kap hu inkonsistenti mal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u mal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll kif fuq delineat;

53.10. Tirrespingi l-kumplament tar-risposti tal-imsemmi kjamat in kawza;

53.11. Bl-ispejjez ta’ din il-procedura kontra l-intimat Avukat Generali;

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI