QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 30 ta' Marzu 2023

Kawza Numru: 1
Rikors Kostituzzjonali Numru:- 187/2020 JVC

Joseph Baldacchino (KI nru 0364053M)

vs

L-Avukat tal-Istat

u

Marco Bonnici (KI nru 303666M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Joseph Baldacchino talab kif isegwi:

‘Illi r-rikorrent huwa l-proprjetarju tal-fond '*flat 1, St John Flats, Triq Richard Taylor, Cospicua*'.

Illi r-rikorrent wiret dan il-fond minghand martu Mary Therese sive Marthese Baldacchino, li mietet nhar il-hamsa u ghoxrin (25) ta' Awissu tas-sena elfejn u hdax (2011), u dan a tenur ta' testment *unica charta* tat- 18 ta' Gunju 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Darmanin, kopja hawn annessa u mmarkata bhala ‘DOK A'.

Illi r-rikorrent deher fuq att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* ta' nhar il-21 ta' Awwissu 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Darmanin, hawn anness bhala 'DOK B', fejn hu iddikjara il-valur relattiv tal-proprjeta akkwistat mill-wirt tad-decujus, inkluz il-fond de quo u hallas t-taxxa relattiva li talvolta kienet dovuta.

Illi l-fond de quo jinsab mikri lill-intimat Bonnici u dan sa minn qabel l-emendi fil-Ligijiet tal-kera tal-1995.

Illi l-kera li l-intimat Bonnici qed ihallas huwa dak ta', mitejn u hamsin ewro (EUR 250) fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi fis-27 ta' Jannar 2020, l-intimat Bonnici gie infurmat permezz ta’ ittra ufficjali nru 260/2020, kopja taghha hawn annessa u mmarkata bhala 'DOK C', li l-esponent mhux ser jaccetta l-kera iktar mighand l-intimat Bonnici u li l-esponent lanqas mhu ser jestendi il-kirja tal-fond fejn qieghed jirrisjedi l-istess l-intimat, jekk mhux bil-kera ta' seba' mija u hamsin ewro (EUR 750) fix-xahar fost kondizzjonijiet ohra li setghu jkunu miftehma bejn il-partijiet.

Illi l-intimat Bonnici ma laqghax l-intima tal-esponent u minflok intavola rikors b'numru 39/20 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex dak il-Bord jichad it-talba tal-esponent ghaz-zieda tal-kera u ghat-tibdil tal-kondizzjonijiet tal-istess kirja.

Illi bil-provizzjoni tal-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1994 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' a tenur tal-kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma seta' qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Ligiijet ta' Malta.

Illi billi l-kera hija ffisata bil-ligijiet tal-kera imsemmija u ma' din ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem oghlew, llum il-gurnata tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li istess fond kien igib f'suq hieles.

Ghalhekk din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini.

Illi l-fond in kwistjoni fis-suq hieles igib kera ta' mill-inqas seba'mija u hamsin ewro (EUR 750) fix-xahar.

Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilita' tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

Illi in oltre l-esponent ma jixtieqx jibqa' marbut b'mod indefinit b'kirja mal-intimat Bonnici, ghaliex huwa jipprevedi bzonn jkollu jbiegh il-fond de quo, ossia ukoll anke jekk jkun hemm

opportunita' li huwa jgib bejgh favorevoli, huwa ghandu jkun liberu li jiddesponi minn hwejgu minghajr xkiel u minghajr izvantagg fis-suq li jsehh meta fond ikun mikri b'mod indefinit.

Illi l-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll il-provvedimenti dwar il-kera, anke kif emendati, tal-Kapitolu 16 tal-Ligjiet ta' Malta, ma jippermettux lill-esponent it-tgawdija shiha libera tal-proprjeta' tieghu kif fuq intqal u ghar-ragunijiet moghtija.

Illi l-esponent ghalhekk ihoss li fir-rigward tieghu, minhabba l-fatti fuq esposti, hemm lesjoni tad-drittijiet tieghu kif sanciti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll tal-Ewwel Protokol tal-Kovenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Kovenzjoni u dana kemm ghaliex huma diskriminatorji fil-konfront tieghu u ghaliex l-esponent qed jigi pprivat minghajr ma jinghata kumpens gust mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu u cioe' tal-fond fuq imsemmi, Flat 1, St John Flats, Triq Richard Taylor, Cospicua, u ghaliex qed jinzamm b'mod indefinit mid-dritt li jiddesponi minn hwejjgu b'mod liberu u tal-aktar vantagg ghalih.

Ghaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponent umilment jitlob lil Din l-Onorabbli Qorti joghgobha;

1. Tiddikjara li qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta Malta u l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319) u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni ghar-ragunijiet fuq imsemmijin u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta’ dan ir-rikors kollox kif intqal fuq ragunijiet fuq premessi.

2. Tiddikjara senjatament li l-provvedimenti tal-artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll il-provvediment tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta dwar il-kera in kwantu jimponu t-tigdid tal-kirja kif ukoll ghaliex jikkontrollaw il-livell ta' kera b'mod li din tkun kostretta li tinzamm iktar baxxa milli jippermetti s-suq hieles qed jikkawza lesjoni tad-drittijiet tal-esponent fir-rigward tal-kirja tal-fond de quo fil-konfront tal-intimat li ghalhekk m'ghandux iktar issib protezzjoni tal-imsemmija ligijiet tal-kera, kif intqal.

3. Konsegwentament taghti lill-esponent dawk ir-rimedji kollha li jidhriliha xierqa u opportuni, fosthom il-hlas ta' kumpens lill-esponent mill-intimati jew min minnhom minhabba l-okkupazzjoni tal-fond "de quo" kif sancit mill-ligijiet tal-kera ‘l fuq imsemmija.

Bl-ispejjes kontra l-intimati li jibqghu ngunti ghas-subissjoni’.

Rat ir-risposta guramentata ta’ l-intimat Marco Bonnici li taqra kif isegwi:

1. ‘Preliminarjament, l-intempestivita' tal-azzjoni attrici in kwantu hemm pendenti bejn l-eccepjent u r-rikorrent proceduri dwar id-determinazzjoni tal-kera dovuta mill-eccepjent lill-istess rikorrent ghar-rigward tal-appartament Flat 1, St John Flats, Triq Richard Taylor, Cospicua, liema proceduri fl-ismijiet **Marco Bonnici vs Joseph Baldacchino** (Rik Nru. 39/20SG) ghadhom pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u appuntati ghall-5 ta' Novembru 2020.

2. Preliminarjament ukoll, u minghajr pregudizzju, din il-Qorti ghandha tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha taht il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319) billi r-rikorrent ghandu rimedji ordinarji disponibbli skond il-ligi, li qieghed effettivament jipprosegwi kontra l-eccepjent.

3. Preliminarjament u minghajr pregudizzju wkoll, l-eccepjent mhux legittimu kuntradittur biex iwiegeb ghall-ewwel u t-tielet talbiet tar-rikorrent fil-kawza prezenti, u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju fir-rigward tal-istess talbiet, billi min-natura taghhom, l-istess talbiet jistghu jingiebu biss kontra l-Gvern jew enti pubblici li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

4. Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju, il-karenza ta' interess guridiku tar-rikorrent fit-talbiet proposti minnu, in kwantu diretti kontra l-eccepient, u jirrigwardjaw il-kiri lilu qabel illum tal-appartament imsemmi f'Bormla.

Kuntrarjament ghal dak allegat mir-rikorrent, l-awtrici tar-rikorrent dejjem accettat minghand l-eccepjent il-hlas tal-kera offrut fl-ammonti stipulati fil-ligijiet vigenti minn zmien ghal zmien, u dan sa ricentement, minghajr rizerva jew opposizzjoni.

5. Fil-mertu, u f'kull kaz, in kwantu applikati ghall-eccepjent f'dan il-kaz, mhux minnu li r-restrizzjonijiet ta' protezzjoni socjali fil-ligijiet applikabbli mhumiex mehtiega jew gustifikabbli, jew li b'xi mod joholqu zbilanc mhux proporzjonat jew mhux gustifikat,

jew altrimenti ksur ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrent, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

6. Minghajr pregudizzju, in kwantu diretta kontra l-eccepjent, kwalunkwe pretensjoni tar-rikorrent li sofra jew qed isofri ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu hija bla fondament fil-fatt u fid-dritt, ghaliex l-eccepjent dejjem wettaq l-obbligi kuntrattwali u legali kollha imposti fuqu bil-ligi.

7. Minghajr pregudizzju wkoll, u f'kull kaz, kwantu ghat-tieni talba tar-rikorrent, ma tezisti ebda raguni legali jew fattwali ghalxhiex din il-Qorti, fl-ezercizzju tal-poteri moghtija lilha, ghandha tiddikjara li l-eccepjent ma jistax jibqa jgawdi d-drittijiet moghtija lilu bhala inkwilin tal-fond mertu tal-kawza skond il-ligijiet vigenti.

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

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' l-Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

'Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta partikolarment l-artikoli 3 u 4 tal-istess Kap. qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tieghu u dan billi qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' senjatament il-fond numru flat 1, St John Flats, Triq Richard Taylor, Cospicua, Malta mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat. Ir-rikorrent qieghed jitlob illi din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69

jilledu d-drittijiet fundamentali tieghu kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-artikolu 14 u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll qiegħed jitlob kumpens għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija allegatament sofferti minnu.

1. Illi r-rikorrent jrid iġġib prova li huwa tassew suġġett għal kirja li hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu, l-allegazzjonijiet tar-rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda;

3. Illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma huwa sar sid tal-proprjeta' in kwistjoni u jekk jirriżulta illi r-rikorrent akkwista il-proprjeta' in kwistjoni meta l-kirja kienet diġa' fis-seħħ, l-esponent jeċċepixxi illi r-rikorrent kien ben konxji tal-protezzjoni li jagħtu l-provedimenti tal-Kap. 69 lill-inkwilin u għalhekk ma kien hemm l-ebda intervent leġislattiv li ma kienx edott minnu r-rikorrent minn jeddu assoġġetta ruħu għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Illi safejn ir-rikorrent qieghed jattakka t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, it-talbiet tar-rikorrent huma wkoll irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni *stante* illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għaldaqstant din il-Liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

5. Illi inoltre safejn ir-rikorrent qieghed jattakka t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-

Kostituzzjoni dan ma jistax jiġi mistħarreġ u dan peress illi skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

6. Illi fi kwalunkwe każ ir-rikorrent ma ġarrab l-ebda ksur tal-jedd tieghu għat-tgawdija ta' ġidu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid forżuz tal-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forżuz, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha tieghu fuq il-ġid in kwistjoni;

7. Safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-Liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Illi recentament il-Qorti ta' Strasburgu fis-sentenza **Aquilina v. Malta** deciza fid-9 ta' Gunju 2020 (applikazzjoni numru: 40246/18) kkunsidrat illi:

"*The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its*

application may often cause significant reductions in the amount of chargeable rent."

Sewwasew fil-każ tagħna, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mill-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap. 69 għandu jitqies li jmur kontra l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

8. Illi fir-rigward tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti illi dak li qed jilmenta minnu r-rikorrent ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit minn dan l-artikolu;

9. Illi miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni kif ukoll għal dik tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa manifest li l-Liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrent, japplikaw indiskriminatament għal kull kirja. Għalhekk ir-rikorrent ma jistax jargumenta li ġie żvantaġġat meta mqabbla ma ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalu;

10. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrent.

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tieghu.'.

Rat l-affidavit, nota ta' insinwa ta' testment *unica charta*, estratt minn testment *unica charta*, dikjarazzjoni *causa mortis*, ittra ufficjali, cedoli ta' depozitu, kuntratti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-15 ta' Ottubru, 2020 Dr Anthony Farrugia talab in-nomina ta' perit tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond Flat 1, St John Flats fi Triq Richard Taylor, Cospicua u dan mill-1 ta' Jannar, 2011 u kull tliet (3) snin sad-data tal-prezentata tal-kawza odjerna, rat li l-kontro-partijiet irrimettew ruhhom u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Joseph Grech a spejjez provvizorjament tar-rikorrenti;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech esebit fl-atti nhar is-7 ta' Jannar, 2021 u mahluf nhar is-26 ta' Frar, 2021 a fol. 45 et seq tal-process;

Rat il-kuntratt t'akkwist tal-fond mertu tal-kawza mill-intimat Marco u martu Joan mizzewgin Bonnici fil-mori tal-kawza minghand ir-rikorrenti Joseph Baldacchino datat 18 ta' Mejju, 2022 a fol. 59 et seq tal-process u rat li fil-verbal tal-15 ta' Marzu, 2022 a fol. 55 tal-process gie vverbalizzat illi ai fini ta' integrita' ta' gudizzju, l-kawza mhux ser tigi rtirata fil-konfront tal-intimat Marco Bonnici;

Rat illi fil-verbal datat 21 ta' Gunju, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Fatti fil-qosor:

Illi l-fatti fil-qosor jikkonsistu fis-segwenti:

1. Illi l-fond Flat 1, St John Flats fi Triq Richard Taylor, Cospicua originarjament kien jappartjeni lil Maria Theresa sive Marthese Baldacchino li giet nieqsa fil-25 ta' Awwissu, 2011. Maria Theresa sive Marthese Baldacchino kienet irregolat il-wirt u successjoni taghha b'testment tat-18 ta' Gunju, 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Darmanin (fol. 42) fejn wara li halliet prelegat lil binha, kienet innominat bhala werriet universali taghha lill-zewgha r-rikorrenti Joseph Baldacchino.

   Il-wirt ta' Maria Theresa sive Marthese Baldacchino kien gie debitament iddenunzjat permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* nhar il-21 ta' Awwissu, 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Darmanin (fol. 7).

2. Illi Maria Theresa sive Marthese Baldacchino kienet akwistat l-fond mertu tal-kawza odjerna permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tal-14 ta' Gunju, 2010 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela (fol. 35) fejn il-proprjeta' kienet giet deskritta bil-mod segwenti:

'Il-korp ta' appartamenti konsistenti fi tlett flats internament markati bin-numru wiehed, tnejn u tlieta [1, 2, 3] bla numru jisimhom Saint John Flats, u t-terran sottopost ghal-istess block, bla numru bl-isem Saint Mary, ilkoll fi Triq Richard Taylor, Cospicua, u konfinanti flimkien u ma' xulxin mill-lvant ma' Triq Richard Taylor, mit-tramuntana ma' Triq il-Kampnar u min-nofsinhar ma gid tal-familja Camilleri jew aventi kawza minnhom, ilkoll mikrija ta valur flimkien valur flimkien ta erbgha u tletin elf disa mija u erbghin Euro u sittin centezmi [€. 34, 940.60].'.

3. Illi l-fond ilu mikri lill-intimat Marco Bonnici sa minn qabel is-sena 1995 u dan illum b'kera ta' mitejn u hamsin Ewro (€250) fis-sena. Ghalhekk ir-rikorrenti Joseph Baldacchino pproceda bil-kawza odjerna fejn qieghed jitlob li jigi dikjarat vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Talab ukoll li jigi dikjarat li l-provvedimenti tal-Artikolu 3 u l-Artikolu 4 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll il-provvedimenti tal-Kodici Civili dwar il-kera in kwantu jimponu t-tigdid tal-kirja, kif ukoll, ghaliex jikkontrollaw il-livell ta' kera b'mod li din tkun kostretta li tinzamm iktar baxxa milli jippermetti s-suq hieles qed jikkawza lezjoni tad-drittijiet tieghu fir-rigward il-kirja tal-fond de quo. Finalment talab li l-Qorti taghti dawk ir-rimedji kollha li jidhilha xieraq u opportun, fosthom il-hlas ta' kumpens lir-rikorrenti mill-intimati jew min minnhom minhabba l-okkupazzjoni tal-fond kif sancit mill-ligijiet tal-kera.

Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech:

Illi permezz ta' digriet tal-15 ta' Ottubru, 2020 (fol. 24) il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jaccedi fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna konsistenti fi Flat 1, Saint John Flats fi Triq Richard Taylor, Cospicua jivvaluta l-valur lokatizzju tal-istess fond mill-1 ta' Jannar tas-sena 2011 u kull tlett snin sad-data tal-prezentata tal-kawza odjerna.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar is-7 ta' Jannar, 2021 u mahluf mill-istess Perit nhar is-26 ta' Frar, 2021 u jinsab esebit a fol. 45 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta', jaghmel numru ta' kunsiderazzjonijiet u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' konsistenti fi Flat 1, Saint John Flats fi Triq Richard Taylor, Cospicua flimkien mal-valur lokatizju tal-istess. Huwa jiddikjara li bhala valur tal-proprjeta' mertu tal-kawza ghas-sena 2020, fis-suq liberu dan jammonta ghas-somma ta' mija hamsa u erbghin elf Ewro (€145,000). Ikompli li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 2011 u kull sena sas-sena 2020 gie stmat bil-mod segwenti:

Sena	**Valur fis-Suq**	**Yield**	**Valur Lokatizju (annwali)**
2011	€60,000	2.0%	€1,200
2014	€75,000	3.0%	€2,250
2017	€105,000	3.5%	€3,700

2020	€145,000	3.5%	€5,000

Il-Perit Tekniku spjega li l-valur tal-fond ghas-snin precedenti gie bbazat fuq 'property price index' mahrug mill-Bank Centrali ta' Malta b'aggustament skont valuri ta' proprjetajiet mibjughin fiz-zona. Dwar il-valur lokatizzju huwa spjega li dan gie stabilit bhala persentagg fuq il-valur tas-suq u r-rata applikata kienet dik indikata fit-Tabella bhala 'Yield'.

Il-Qorti rat li l-intimat Avukat tal-Istat ma ressaqx domandi in eskussjoni, kif ukoll lanqas ma ressaq talba ghal hatra ta' periti perizjuri.

<u>L-ewwel u t-tieni eccezzjoni preliminari tal-intimat Marco Bonnici:</u>

Illi permezz tal-ewwel eccezzjoni preliminari tieghu l-intimat Marco Bonnici eccepixxa l-intempestivita' tal-azzjoni rikorrenti in kwantu hemm pendenti bejn il-partijiet proceduri dwar id-determinazzjoni tal-kera dovuta minnu lir-rikorrenti fl-ismijiet Marco Bonnici -vs- Joseph Baldacchino li ghadhom pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Imbaghad bhala t-tieni eccezzjoni preliminari eccepixxa li l-Qorti ghandha tirrifjuta li tezercita s-setgha taghha taht il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea billi r-rikorrenti ghandu rimedji ordinarji disponibbli skont il-ligi.

Illi huwa minnu li kien hemm kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bejn il-partijiet odjerni, madanakollu b'daqshekk il-Qorti ma tqisx li l-kawza hija wahda ntempestiva peress li f'din il-kawza r-rikorrenti qieghed jitlob dikjarazzjoni ta' ksur ta' drittijiet fondamentali tal-bniedem u konsegwenti hlas tad-danni u kumpens, talbiet kompletament diversi minn dawk mitluba mill-intimat Marco Bonnici quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. L-ezitu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bl-ebda mod mhu ser jincidi l-ezitu ta' din id-decizjoni. Ghaldaqstant din il-Qorti ser tichad l-ewwel eccezzjoni preliminari dwar l-intempestivita'.

Illi fit-tieni eccezzjoni l-intimat Marco Bonnici jeccepixxi li l-Qorti ghandha tirrifjuta li tezercita s-setgha taghha taht il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Att dwar l-Konvenzjoni Ewropea billi r-rikorrenti ghandu rimedji ordinarji disponibbli skont il-ligi.

Illi s-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jiddisponi illi:

> '(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:
>
> Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-

subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra.'

Filwaqt li s-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi illi:

'(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra.'.

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrent apparti dikjarazzjoni ta' lezjoni tal-drittijiet fundamentali tieghu qieghed jitlob ukoll li jinghata rimedji fosthom kumpens pekunjarju u morali ghal tali vjolazzjoni. Dwar dan ir-rimedju ta' kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali l-Qorti tirrileva li dan huwa kompetenza unika tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u tal-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli li l-intimat Marco Bonnici jaghmel referenza ghalihom huma diversi minn dawk mitluba lil din il-Qorti u dahlu fil-ligi recentement w'ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti, dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali ma kellux rimedji ohra ghajr li jipprocedi bil-kawza odjerna u dan irrispettivament minn jekk

kellux rimedji ohra disponibbli. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni u tiddikjara li l-Qorti m'ghandhiex tiddeklina milli tezercita s-setgha kostituzzjonali u/jew konvenzjonali taghha ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>It-tielet eccezzjoni preliminari tal-intimat Marco Bonnici – m'huwiex il-legittimu kontradittur:</u>

Preliminarjament ukoll l-intimat Marco Bonnici eccepixxa li mhux il-legittimu kontradittur biex iwiegeb ghall-ewwel u t-tielet talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju fir-rigward tal-istess talbiet billi minn natura taghhom l-istess talbiet jistghu jingiebu biss kontra l-Gvern jew enti pubblika li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

Huwa accettat mill-gurisprudenza taghna illi f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali 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 bil-provvedimenti tal-Kodici Civili li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni, kif ukoll jikkontrollaw il-livell ta' kera in kwantu jimponu t-tigdid tal-kera b'mod li tkun kostretta li tkun iktar baxxa milli jippermetti s-suq qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta' Flat 1, St John Flats fi Triq Richard Taylor, Cospicua u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll

tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali, l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Ġenerali et** dwar il-kwistjoni ta' leġittimu kontradittur trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u qal illi:

> '20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integreta' tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntradittri. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.'.

Din il-Qorti tqis li m'għandhiex xi żżid ma' dak li qalet mill-Qorti Kostituzzjonali stante li taqbel mal-istess. Għaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost ser tgħaddi sabiex tiċħad din l-eċċezzjoni preliminari.

<u>L-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – prova li l-kirja hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta:</u>

Illi dwar l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u cioe' li r-rikorrent jrid igib prova li din il-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Qorti tinnota li fil-premessi r-rikorreni beda billi sostna li l-fond *de quo* ilu jinsab mikri lill-intimat Bonnici sa minn qabel l-emendi fil-Ligijiet tal-kera tal-1995.

Fl-affidavit tieghu a fol. 27 et seq tal-process ir-rilorrent jispjega li l-fond kien mess lill-martu l-mejta Maria Theresa sive Marthese Baldacchino permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tal-14 ta' Gunju, 2010 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela (fol. 35) u dan kien gja mikri lill-intimat Marco Bonnici. Jixhed:

> 'Dan il-fond kien mess lil marti msemmija bi-sahha ta' kuntratt ta' divizjoni li hi ghamlet ma' hutha fl-atti tan-Nutar ….
>
> Illi fiz-zmien tal-imsemmi divizjoni u anke qabel, il-fond kien mikri lil Marco Bonnici, li ghandu l-karta tal-identita 303666M, wiehed mill-intimati odjerni fl-imsemmi rikors kostituzzjonali 187/2022.'.

Kemm fid-dikjarazzjoni *causa mortis* (fol. 7), kif ukoll fil-kuntratt ta' divizjoni (fol. 35) gie dikjarat li l-fond huwa mikri. Imbaghad jekk tinghata harsa lejn il-valur tieghu wiehed jista' facilment jintebah li m'huwiex xi valur kbir u li dan huwa rizultat tal-kirja protetta. L-istess jista' jigi argumentat dwar il-valur tal-lokazzjoni li huwa wiehed mizeru ta' mitejn u hamsin Ewro fis-sena (€250) meta jigi kkumparat mal-valur stabbilit mill-Perit Tekniku Joseph Grech.

Illi dan premess, kif irrizulta mill-paragrafi precedenti, il-ftehim lokatizzju sar qabel l-1995 u cioe' wara li dahal fis-sehh il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk il-kirja taqa' taht dawn il-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-Qorti m'ghandhiex dubju mill-kirja u li din il-kirja taqa' taht il-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini stante li l-kirja saret qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>It-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – l-ilment ma jistax imur qabel mar-rikorrenti sar sid:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li r-rikorrenti ma jistax jilmenta dwar il-perjodu qabel ma huwa sar sid tal-proprjeta' in kwistjoni u jekk jirrizulta li r-rikorrenti akwista l-proprjeta' meta l-kirja kienet diga' fis-sehh, jeccepixxi li r-rikorrenti kien ben konxju tal-protezzjoni li jaghtu l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta lill-inkwilin u ghalhekk ma kien hemm l-ebda intervent legislattiv li ma kienx edott minnu r-rikorrenti li minn jeddu assoggetta ruhu ghad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti Joseph Baldacchino nnifsu llimita t-talba tieghu ghal perjodu meta akwista l-fond stante li fil-verbal tal-15 ta' Ottubru, 2020 (fol. 24) huwa talab sabiex il-Perit Tekniku jirrelata dwar il-valur lokatizzju mis-sena 2011 il-quddiem u cioe' s-sena li huwa sar sid tal-fond. Dan gie

kkonfermat ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu fejn il-kalkoli tad-danni saru mis-sena 2011 il-quddiem. Fid-dawl ta' dak li ghadu kif inghad il-Qorti ma tqisx li ghandha ghalfejn tinoltra oltre fuq din l-eccezzjoni u tikkunsidraha sorvolata.

Ir-raba', il-hames u s-sitt eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi fir-raba' eccezzjoni tieghu l-Avukat tal-Istat eccepixxa li t-talbiet tar-rikorrenti huma irrecevibbli fit-termini tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni, dan stante li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kien fis-sehh qabel Marzu 1962 u ghaldaqstant din il-ligi ma tistax tkun soggetta ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Fil-hames eccezzjoni l-Avukat tal-Istat inoltre eccepixxa li safejn ir-rikorrenti qieghed jattakka l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta fuq is-sahha tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dan ma jistax jigi mistharreg peress li skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni l-ebda haga f'dan l-Artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li ssehh f'kuntest ta' kirja. Imbaghad bhala s-sitt eccezzjoni eccepixxa n-nuqqas ta' applikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-kaz odjern m'hemm l-ebda tehid forzuz tal-proprjeta'.

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, l-Qorti tirrikonoxxi li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta verament gie promulgat ferm qabel is-sena 1962 u ghalhekk ghandu ragun l-Avukat tal-Istat jargumenta li l-operazzjoni tieghu hija protetta mill-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Ir-rikorrenti lanqas ma ndika wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni hija fondata u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

Illi dwar il-hames u s-sitt eccezzjoni gjaladarba rrizulta li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistax ikun soggett ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, il-Qorti mhux ser tinoltra ruhha oltre fl-ezami ta' dawn iz-zewg eccezzjonijiet stante li gew sorvolati.

<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 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

[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).

li 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 fuq is-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna peress li fil-mori gie nominat Perit Tekniku ghal dan il-ghan. Illi meta jsir paragun bejn il-kera mhallsa lir-rikorrenti Joseph Baldacchino u dik stabilita' mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 2019 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet ta' mitejn u hamsin Ewro (€250) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' tlett elef u sebgha mitt Ewro (€3,700). 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-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 indhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom inholqot "*forced landlord-tenant*

[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).

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 il-Qorti tqis li r-rikorrenti effettivament zgur sa meta ntavola l-kawza odjerna kien qed igarrab ksur tal-jedd tieghu sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat dwar l-allegat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea fit-tmien eccezzjoni jeccepixxi li dak li qed jilmenta minnu r-rikorrenti ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sancit minn dan l-artikolu. Isostni wkoll li huwa manifest li l-Ligijiet li qed jigu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament ghal kull kirja. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistax jargumenta li gie zvantaggat meta mqabbla ma' haddiehor ghaliex dak il-haddiehor qieghed jigi trattat ezattament bhalu.

Illi l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi 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.'.

Illi fid-decizjoni fl-ismijiet **D.H. and Others -vs- The Czech Republic** (Application nru: 57325/00) deciza fit-13 ta' Novembru, 2007 spjegat illi diskriminazzjoni taht il-Konvenzjoni ghandha tinftiehem bhala:

'The Court has established in its case-law that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations (see *Willis v. the United Kingdom*, no. 36042/97, §48, ECHR 2002-IV, and *Okpisz v. Germany*, no. 59140/00, §33, 25 October 2005).'.

Illi t-terminu 'similar situation' giet definita fid-decizjoni **Clift -vs- United Kingdom** (Applikazzjoni nru: 7205/07) deciza nhar it-13 ta' Lulju, 2010 bhala s-segwenti:

'The Court has established in its case-law that in order for an issue to arise under Article 14 there must be a difference in the treatment of persons in analogous, or relevantly similar, situations (D.H. and Others v. the Czech Republic [GC], no. 57325/00, § 175, ECHR 2007; Burden, cited above, § 60; and Carson, cited above, § 61). The Court notes that the requirement to demonstrate an "analogous position" does not require that the comparator groups be identical. The fact that the applicant's situation is not fully analogous to that of

shorter-term or life prisoners and that there are differences between the various groups does not preclude the application of Article 14 (see, mutatis mutandis, Petrov v. Bulgaria, no. 15197/02, § 53, 22 May 2008). The applicant must demonstrate that, having regard to the particular nature of his complaint, he was in a relevantly similar situation to others treated differently.'.

Il-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Settembru, 1995 fil-kawża fl-ismijiet **Spadea and Scalabrino v. Italy** osservat illi:

'Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justificat on, persons in "relevantly" similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been better treated.'.

Illi fil-kaz odjern, ir-rikorrenti Joseph Baldacchino ma gab l-ebda prova li persuna jew persuni ohra fl-istess sitwazzjoni tieghu gew trattati b'mod differenti u lanqas ma ndika motiv formanti l-bazi tad-diskriminazzjoni. Minn dak li rat il-Qorti tul dawn l-ahhar snin li ilha taghmel kawzi simili, minn imkien ma jirrizulta li kien hemm xi forma ta' diskriminazzjoni mas-sidien ta' proprjetajiet li jaqghu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-ligi kienet taghti lill-inkwilini. Piuttost setghet tikkonstata li lkoll kienu affettwati u milquta bl-istess mod. Ukoll ir-rikorrenti lanqas ma ressaq prova li qed jigi trattat b'mod differenti ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Ghalhekk it-talbiet abbazi ta' dan l-artikolu partikoalri ser jigu michuda.

<u>Rimedji:</u>

<u>Kumpens:</u>

Illi r-rikorrent odjern, oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu, qed jitlob li jinghata kumpens/danni li ghandhom jithallsu lilu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-ghaxar eccezzjoni (10) tieghu eccepixxa li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidhrilha li sar xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u m'hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti. Il-Qorti dwar dan il-punt ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat u ghall-kuntrarju temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech fejn irrizulta li r-rikorrenti tul is-snin garrab telf pekunjarju konsiderevoli. Il-Qorti izda ser tiehu wkoll kont tal-insenjamenti tal-Qorti ta' Strasburgu fejn gie dikjarat li tali kumpens m'ghandux jigi kkunsidrat bhala hlas ta' danni civili.

Illi dwar il-kumpens, 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 deciza fil-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

---

[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.

ta' €29,325.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilin Bonnici kien ilu jgawdi l-fond minn qabel is-sena 1995 u kien ghadu jgawdi l-fond sas-sena l-ohra u cioe' 2022 meta mbaghad sar proprjetarju assolut tieghu flimkien ma' martu Joan Bonnici.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn Awwissu 2011 cioe' meta r-rikorrenti sar proprjetarju u l-perijodu ghandu jkompli sa Settembru 2020 cioe' sa meta nfethet il-kawza fid-dawl li kien ir-rikorrenti nnifsu li llimita t-talba tieghu sal-imsemmija data meta fil-verbal tal-15 ta' Ottubru, 2020 (fol. 24) iddikjara li l-perit tekniku ghandu jirrelata sad-data tal-prezentata tal-kawza odjerna.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech jammonta komplessivament ghal dak ta' erbgha u ghoxrin elf u hames mitt Ewro (€24,500). Fil-premessi r-rikorrenti jghid li huwa kien jircievi l-ammont ta' mitejn u hamsin Ewro (€250) fis-sena. Dan ifisser li r-rikorrenti rcieva s-somma ta' elfejn mitejn wiehed u disghin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€2,291.67). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€24,500 - €2,291.67 = € 22,208.33

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:

€22,208.33 – 30%= €15,545.83 – 20% = €12,436.66

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: tnax il-elf erbgha mija sitta u tletin Ewro u sitta u sittin centezmu (€12,436.66).

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' elfejn Ewro (€2,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi dan ir-rikors kostituzzjonali bil-mod segwenti:

1. Tilqa' r-raba' (4) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta bhala mhux applikabbli;

2. Tiddikjara t-tieni (2) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat bhala sorvolata;

3. Tichad il-bqija tar-risposti sollevati mill-Avukat tal-Istat u tal-intimat Bonnici sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

4. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara li qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319) ghar-ragunijiet suesposti.

5. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara senjatament li l-provvedimenti tal-artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll il-provvediment tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta dwar il-kera in kwantu jimponu t-tigdid tal-kirja kif ukoll ghaliex jikkontrollaw il-livell ta' kera b'mod li din tkun kostretta li tinzamm iktar baxxa milli jippermetti s-suq hieles qed jikkawza lezjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fir-rigward tal-kirja tal-fond *de quo* fil-konfront tal-intimat Bonnici.

6. Tilqa' t-tielet talba u konsegwentement tillikwida kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont globali ta' danni pekunjarji u non pekunjarji fis-somma ta' erbatax-il elf erbgha mija sitta u tletin Ewro u sitta u sittin centezmu (€14,436.66) u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba, nkluz tal-intimat Bonnici ghandhom jigu sopportati nterament mill-Avukat tal-Istat intimat.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti rizultanti minn applikazzjoni ta' ligijiet vigenti 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.
30 ta' Marzu, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
30 ta' Marzu, 2023