QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 6 ta' Ottubru, 2020.

Numru 7

Rikors numru 79/2016 AF

Michael Farrugia, John Farrugia u Mark Farrugia ilkoll aħwa Farrugia, Harold Fiott u martu Maria Fiott, Joseph Fiott, Jacqueline Azzopardi, Nathalie Cardona Fiott, John Fiott, Peter Paul Fiott u Anna Cassar

v.

L-Avukat Generali illum Avukat tal-Istat, L-Awtorita` tad-Djar, u Grace Ciantar u Renald Ciantar

Il-Qorti:

1. Rat illi ġew ippreżentati quddiemha żewġ appelli, wieħed mir-rikorrenti u l-ieħor mill-Avukat tal-Istat u appell inċidentali mill-Awtorita` tad-Djar mis-sentenza li tat il-Prim' Awla Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Ottubru, 2019.

2. Mill-atti jirriżulta li:-

2.1. Permezz ta' rikors ippreżentat fil-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-22 ta' Awwissu 2016, ir-rikorrenti ppremettew illi huma proprjetarji tal-flat numru 35, formanti parti minn blokka flats bl-isem '*St Andrew's Flats*', Triq il-Mandraġġ, Birgu liema fond kien ġie rekwiżizzjonat fis-sena 1975 u allokat b'titolu ta' kera lil ċertu Joseph Ciantar. Sussegwentement ġie allokat b'titolu ta' kera lill-intimata Grace Ciantar. L-istess fond ġie derekwiżizzjonat fl-20 ta' Awwissu, 2007 iżda l-intimata Grace Ciantar baqgħet tokkupa il-fond flimkien ma' binha Renald Ciantar b'kera ta' Lm16 fis-sena bis-saħħa tal-protezzjoni li jagħtiha l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, l-awment fil-kera a tenur tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta baqa' baxx ferm meta kkomparat mal-potenzjal li jista' jġib fis-suq miftuħ u l-kirja baqgħet tiġġedded *ex lege* irrispettivament mir-rieda tagħhom *qua* sidien. Jallegaw li għalhekk huma imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` mingħajr m'huma jirċievu kumpens xieraq. Talbu konsegwentement lil dik il-Qorti:-

> *"1. fl-ewwel lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti senjatament ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

“2. fit-tieni lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b’mod partikolari l-artikolu 3 ta’ l-istess, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta kif applikati għall-każ ta’ l-esponenti jiksru l-jedd fundamentali tagħha għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u fl-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta’ Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta;

“3. fit-tielet lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati Grace Ciantar u Renald Ciantar ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond ossija flat esternament immarkat bin-numru ħamsa u tletin (35) formanti parti minn blokka ta’ flats li jġibu l-isem “Saint Andrew’s Flats” fi Triq il-Mandraġġ, il-Birgu fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini) li, in kwantu l-applikazzjoni ta’ din il-liġi hija inkonsistenti ma’ l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta’ Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta, għandha titqies bla effett bejn il-partijiet;

“4. fir-raba’ lok, tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali ta’ l-esponenti hekk kif garantiti taħt il-Kostituzzjoni ta’ Malta u taħt il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali;

“5. tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu d-danni sofferti mill-esponenti u/jew kumpens dovut lill-esponenti minħabba tali vjolazzjonijiet.

“Bl-ispejjeż kontra l-intimati.”

2.2. L-intimata Awtorita` tad-Djar wieġbet kif ġej:[1]

“1. Illi it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;
“2. Din il-kawza ghandha l-istess mertu u fatti ta’ kawza ohra li nfethet f’din l-istess Qorti diversament preseduta u li hi fl-ismijiet Michael Farrugia et vs l-Avukat Generali et Rik. 78/16SM u li hi appuntata ghat-13 ta’ Ottubru 2016. Ikun fl-interess tal-gustizzja li

[1] Fol. 11 – 12.

dawn iz-zewg kawzi jimxu flimkien u dan ghal skop ta' efficjenza u speditezza;

"3. Illi l-atturi jridu wkoll jippruvaw it-titolu taghhom u jridu jippruvaw li huma l-unici sidien tal-fond mertu tal-kawza;

"4. Illi latturi ma ezawrewx ir-rimedji moghtija lilhom bil-ligi u ghalhekk din il-kawza ma tistax tregi;

"5. Illi l-Awtorita` tad-Djar mhijiex il-legittimu kontradittur ghall-lanjanzi imqajma f'din il-procedura;

"6. Illi il-hrug ta' ordni ta' rekwizizzjoni ma jledix id-dritt fundamentali li jipprotegi l-proprjeta`. Intant l-ordni ta' rekwizizzjoni giet imnehhija fl-20 ta' Awwissu 2007;

"7. Illi l-atturi mhux qed jillanjaw mill-fatt li kien gie mahrug Ordni ta' Rekwizizzjoni ghax jafu li tali ordni fil-fatt ma jledix id-dritt fundamentali dwar il-proprjeta`. Sentenzi ta' din l-Onor. Qorti anke diversament preseduta jirritjenu li l-istat ghandu dritt jikkontrolla u jimponi kontrolli fuq l-uzu tal-proprjeta` ghal skopijiet ta' distribuzzjoni ta' akkomodazzjoni socjali;

"8. Illi il-kawza kif impostata hi aktar immirata biex tattakka lkostituzzonalità tal-Kap. 69 (partikolarment l-Art. 3) u l-Art. 1531C tal-Kap. 16 – u ghal dik il-lanjanza l-Awtorita` tad-Djar mhijiex il-legittimu kontradittur u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju f'dan ir-rigward;

"9. Illi intant ukoll il-Qorti Kostituzzjonali mhijiex il-Qorti adatta biex tillikwida u takkorda danni lil min ikun issubixxa l-istess danni. U jinghad ukoll li l-kumpens li tista' taghti Qorti ta' gurisdizzjoni kostituzzjonali hu biss kumpens li jirrigwarda l-ksur tad-dritt u ma jridx u ma ghandux jirrifletti d-danni li setghu kienu subiti;

"10. Illi it-trapass taz-zmien li ghadda qabel mal-atturi bdew dawn ilproceduri jimmilita kontra l-istess atturi – u ghal Qrati Kostituzzjonali tali trapass fisser jew li fil-fatt ebda dritt ma kien gie lez jew jekk iva fisser li l-lezjoni ma kienitx wahda sinifikanti – u dan kollu dejjem gie rifless anke fil-kumpens li talvolta gie allokat.

"Illi dawn kienu fil-fatt dwar dan il-kaz li jirrigwarda l-fond 35, Triq il-Mandragg, il-Birgu. RO 34297:

- *Alphonse Mizzi kien gie allokat proprjeta` tal-Gvern u parti mill-procedura, kienet li hu kellu jaghti c-cwievet tal-proprjeta` li kien qed jokkupa lid-Dipartiment tad-Djar li kien johrog ukoll Ordni ta' Rekwizizzjoni fuq l-istess proprjeta`. Il-post kien legalment ghand Carmelo Spiteri li kien censwalista. Però listess Carmelo Spiteri kien kera l-fond lil Alphonse Mizzi. La darba Alphonse Mizzi kien gie allokat post tal-Gvern hu kellu jcedi l-kirja li kellu u jaghti c-cwievet lid-Dipartiment a bazi talOrdni ta'*

Rekwizizzjoni li kien inhareg fid-26 ta' Frar 1975 – RO numru 34297.

- *Kif id-Dipartiment kellu c-cwievet f'idejh sar ftehim ta' kirja li kien gie ffirmat ma' Joseph Ciantar fl-14 ta' Marzu 1975. Flistess gurnata l-emfitewta (Guzeppa Spiteri) kienet giet notifikata dwar min kien ser ikun il-kerrej.*
- *Fil-5 ta' Mejju 1975 hareg ordni ta' rekwizizzjoni fuq Joe Fiott (sid). Is-sid accetta l-kera minghand Joseph Ciantar. Il-kera kienet tammonta ghal Lm16(€37.27).*
- *Fil-15 ta' April 1981 ic-cwievet tal-proprjeta` gew ritornati mill-kerrej Joseph Ciantar.*
- *Fit-18 ta' Mejju 1981 il-proprjeta` giet allokata lil Grace Ciantar. Fit-12 ta' Gunju 1981 is-sid John Fiott kien gie notifikat min kien ser ikun il-kerrej.*
- *Is-sid accetta l-kera minghand Grace Ciantar. Il-kera kienet tammonta ghal Lm16 (€37.27).*
- *Fl-14 ta' April 1999 id-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Socjali ircieva ittra u kuntratt li juru s-sid tal-proprjeta` sar Harold Fiott.*
- *Fl-20 ta' Awwissu 2007 kemm Harold Fiott kif ukoll Grace Ciantar gew notifkati li l-proprjeta` giet de-rekwizizzjonata peress li s-sid kien qieghed jacceta l-kera minghand il-kerrej.'*

2.3. L-intimati Grace Ciantar u binha Renald Ciantar wieġbu kif ġej:[2]

"1. Fl-ewwel lok, in linea preliminari, l-istanti ma humiex, u ma jistghu qatt ikunu, il-legittimi kontradritturi tar-rikorrenti f'sede kostituzzjonali.

"2. Fit-tieni lok, fil-mertu, r-rikorrenti ghandhom qabel xejn jipproducu prova tat-titolu taghhom fuq il-fond 35, Triq ilMandragg, il-Birgu.

"3. Fit-tielet lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti fir-rispett tal-applikazzjoni tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma humiex misthoqqa in kwantu l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex kopert mill-parametri tal-istess artikolu. Dan qieghed jinghad partikolarment, izda mhux limitatament, fid-dawl tal-precedenti gudizzjarji ricenti fir-rispett tal-applikazzjoni tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' dawk l-insenjamenti li jiddistingwu t-tehid obbligatorju jew forzuz u allura deprivazzjoni ahharija tal-proprjeta` minn kontroll fl-uzu u fit-tgawdija tal-istess proprjeta`.

[2] Fol. 14 – 15.

"4. Fir-raba' lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti rigwardanti l-applikazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kapitolu 319 lanqas ma huma misthoqqa; dan in vista tal-proviso tal-Ewwel Aritikolu surriferit.

"5. Fil-hames lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati in kwantu msejjsa fuq l-ilmenti ewlenija taghhom fir-rispett ta' nuqqas ta' "dhul reali" minn jew "pussess effettiv" tal-fond in kwistjoni; ilmenti dawn li taghhom il-Legislatur digà ha qies u intervjena debitament permezz tal-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009.

"Fis-sitt lok, anke in vista tal-premessi eccezzjonijiet, it-talbiet tar-rikorrenti jibqghu infondati fil-mertu u fil-Ligi."

2.4. L-Avukat tal-Istat wieġeb kif ġej:[3]

"L-esponent jirrespingi dawn l-allegazzjonijiet bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jigi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda agir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti.

"1. Illi in linea preliminari, r-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu li fuqu qed jibbazaw l-azzjoni odjerna.

"2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, l-ordni ta' rekwizizzjoni saret skond il-ligi, ghal skop pubbliku u fl-interess pubbliku. F'kaz ta' rekwizizzjoni, is-sid jibqa' sid tal-proprjeta` u jircievi kumpens ghan-nuqqas ta' tgawdija taghha u d-dar tinkera lil terzi biex tipprovdilhom post t'abitazzjoni. Hawn si tratta ta' rekwizizzjoni maghmula in forza ta' ligi intiza biex tikkontrolla l-uzu ta' proprjeta` skond l-interess generali. L-ordni ta' rekwizizzjoni ma jikkostitwix "tehid" ta' proprjeta` jew tehid ta' "pussess" fis-sens legali taht l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, izda jikkostitwixxi biss mizura ta' kontroll ta' uzu ta' proprjeta` fil-forma ta' detenzjoni temporanea fl-interess pubbliku bi skop socjali li tittaffa l-problema ta' nuqqas t'akkomodazzjoni u jigi zgurat id-dritt ghall-intimità tad-dar li hu relatat u dipendenti mid-disponibiltà ta' djar biex l-individwi jkollhom fejn jghixu. Ghalhekk ma hemm l-ebda ksur ta' dawn l-artikoli.

[3] Fol. 17 – 20.

"3. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali. Fir-rigward ta' policies ta' natura socjo-ekonomika, huwa ben maghruf li l-margini ta' apprezzament moghtija lill-Istat huma wiesgha hafna. Fir-rigward tal-espressjoni "interess generali", il-Qorti Ewropea ukoll accettat li l-Istat ghandu a wide margin of appreciation u l-Qorti tirrispetta l-gudizzju tal-legislatura kemm-il darba dan ma jkunx manifestament minghajr bazi – ***Attilio Ghigo vs. Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali, Qorti Kostituzzjonali, 28/2/05.*** *Illi ghalhekk huwa accettat kemm mill-gurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-ligijiet li jaghtu setgha lill-Istat li jikkontrolla proprjeta` ta' individwi huma rikonoxxuti bhala mehtiega f'socjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' zvillup socjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettività.*

"4. L-artikoli li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom filkuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

"5. Illi intant Emanuel Ciantar gia kien joqghod fil-fond de quo qabel il-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni ghalhekk l-istess ordni ma biddlet xejn minn dak li kien qed jigri qabel il-hrug tal-istess ordni.

"6. Illi ġaladarba l-ordni ta' rekwiżizzjoni tneħħiet, l-Istat ma għandu ebda setgħa oħra fuq il-fond jew fuq l-okkupanti u jekk oltre għall-ordni ta' rekwiżizzjoni l-okkupanti ma kellhom xejn iktar li kien jipproteġihom fil-pussess tal-fond, allura r-rikorrenti kienu ħielsa li jipproċedu sabiex jirkupraw il-fond. Iżda mir-rikors odjern jirriżulta li kienu r-rikorrenti nnifishom li daħlu f'kuntratt ta' kera mal-intimati Ciantar u kien minħabba l-aġir tagħhom stess li ġew marbutin bil-liġijiet speċjali tal-kera.

"7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u f'kaz biss li din l-Onorabbli Qorti issib li sehhet vjolazzjoni tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-kumpens xieraq ghall-privazzjoni tal-proprjeta` ma ghandux ikun il-valur kummercjali tal-kera tal-fond. Jinghad ukoll li l-Qorti Kostituzzjonali mhijiex il-Qorti adatta biex tillikwida u takkorda danni lil min ikun issubixxa l-istess danni. U jinghad ukoll li il-kumpens li tista taghti Qorti ta' gurisdizzjoni

kostituzzjonali hu biss kumpens li jirrigwarda il-ksur tad-dritt u ma jridx u ma ghandux jirrifletti id-danni li setghu kienu subiti.

"8. Illi rigward il-kumpens mitlub wiehed irid jiehu in konsiderazzjoni wkoll il-fatt li r-rikorrenti hallew hafna snin jghaddu sakemm infethu dawn il-proceduri. Ghalkemm ir-rikorrenti qed jghidu li l-appartament gie direkwizizzjonati fis-sena 2007 xorta jibqa' l-fatt li r-rekwizizzjoni originarjament sehhet fis-sena 1975. It-trapass ta' dan iz-zmien kollu jitfa dubji serji kemm effettivament r-rikorrenti hassewhom aggravati bl-ordni ta' rekwizizzjoni. Ghal Qrati Kostituzzjonali tali trapass ifisser jew li fil-fatt ebda dritt ma kien gie lez jew jekk iva li l-lezjoni ma kenitx wahda sinjifikanti – u dan kollu dejjem gie rifless anke fil-kumpens li talvolta gie allokat.

"9. Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bhala infondati fil-fatt u fid-dritt.

"10. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

"11. Bl-ispejjez."

2.5. Fl-udjenza tal-4 ta' April 2017[4] il-Qorti ħatret lill-Perit Mario Axisa sabiex jiddeskrivi l-ambjenti tal-fond in kwistjoni u jistma l-valur tiegħu fis-suq kif ukoll kemm kien il-valur lokatizju bejn is-sena 1975, meta ġie rekwiżizzjonat, sal-preżent.

2.6. Skont l-istima tal-Perit Mario Axisa ippreżentata fit-13 ta' Ottubru 2017, *'il-valur preżenti tal-proprjeta` in kwistjoni, fi stat vakanti, huwa stmat li jiswa mija u tlieta u tletin efl Ewro (€133,000)', 'il-valur lokatizju tal-proprjeta` fil-preżent, fi stat*

[4] Fol. 71B.

vakanti, huwa stmat li jiswa tlitt mitt Ewro (€300) fix-xahar, jew inkella tlitt elef u sitt mitt Ewro (€3,6000) fis-sena.'[5]

2.7. Il-partijiet ressqu wkoll il-provi rispettivi tagħhom.

3. Rat illi permezz ta' sentenza mogħtija fit-8 ta' Ottubru 2019, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ddeċidiet il-kawża billi filwaqt illi laqgħet il-ħames eċċezzjoni preliminari tal-Awtorita` intimata u għaldaqstant illiberata mill-osservanza tal-ġudizzju, ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-intimati u: (i) laqgħet l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti; (ii) astjeniet milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-raba' talba billi ma qisitx li għandhom jingħataw rimedji oħra; u (iii) laqgħet il-ħames talba u filwaqt li llikwidat kumpens fl-ammont ta' għoxrin elf Ewro (€20,000), ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallas dan il-kumpens lir-rikorrenti. Bl-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat ħlief dawk tal-Awtorita` intimata li għandhom jitħallsu mir-rikorrenti.

4. Rat illi minn din is-sentenza ġew ippreżentati <u>żewġ appelli</u>, wieħed mir-rikorrenti u l-ieħor mill-Avukat tal-Istat u <u>appell inċidentali</u> mill-Awtorita` tad-Djar.

4.1. Ir-<u>rikorrenti appellanti</u> ilmentaw in kwantu:-

---

[5] Fol. 77 – 100.

4.1.1. illiberat mill-osservanza tal-ġudizzju lill-appellata Awtorita` tad-Djar;

4.1.2. astjeniet milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tar-raba' talba tagħhom u qieset illi ma għandhomx jingħataw rimedji oħra;

4.1.3. illikwidat kumpens baxx wisq; u

4.1.4. ordnatilhom iħallsu l-ispejjeż ġudizzjarji tal-Awtorita` tad-Djar.

4.2. L-<u>Avukat tal-Istat</u> ilmenta li s-sentenza tal-Ewwel Qorti:-

4.2.1. ċaħdet l-eċċezzjoni tiegħu li ma jistax ikun hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

4.2.2. sabet leżjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u bir-rimedji li ordnat;

4.2.3. tat kumpens eċċessiv.

4.3. L-appell inċidentali tal-<u>Awtorita` tad-Djar</u> jaqra:

"Illi l-esponent jaqbel mas-sentenza fejn din iddeċidiet li l-Awtorita` tad-Djar ma kenitx il-leġittimu kontradittur – imma madanakollu taqbel ukoll mal-appell tal-Avukat tal-Istat sa fejn dan hu kompatibbli anke ma-deċiżjoni li l-Awtorita` tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

"Illi għalhekk l-esponent jagħmel ukoll tiegħu s-sottomissjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat kif magħmula fl-appell tiegħu kif ukoll it-talbiet hemm imressqa sa fjen dawn huma kompatibbli mar-risposta tal-Awtorita` tad-Djar f' din ir-risposta.

*"**Għaldaqstant** l-esponent bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tirriforma s-sentenza mogħtija mill-ewwel Onorabbli Qorti fl-ismijiet premessi fit-8 ta' Ottubru 2019, fis-sens li tinżamm il-parti fejn l-Awtorita` tad-Djar ġiet liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, u tinżamm*

ukoll il-parti fejn l-Awtorita` tad-Djar ġiet meħlusa milli tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża u tinbidel fejn sabet li kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali u tal-konvenzjoni fis-sens li tiddeċiedi li ma kien hemm ebda leżjoni la tad-drittijiet fundamentali sanċiti mill-kostituzzjoni u la tad-drittijiet naxxenti mill-konvenzjoni u f' kull każ anke jekk jiġi deċiż li kien hemm tali leżjoni tnaqqas sostanzjalment kull kumpens talvolta akkordat lill-atturi appellanti'

Fatti.

5. Fil-qosor il-fatti li huma l-iktar rilevanti huma:-

i. Il-każ jitratta dwar appartament numru 1, fil-blokk numru 35, Triq il-Mandraġġ, Birgu. L-appartament jikkonsisti f'ħamest ikmamar. Hu fond antik li mir-ritratti li hemm mar-rapport tal-perit tekniku jagħtu lil wieħed x'jifhem li għandu bżonn dawra (ara wkoll paragrafi 6 u 7 tar-rapport);

ii. Fis-26 ta' Frar 1975 kien inħareġ ordni ta' rekwiżizzjoni notifikat lill-enfitewta u l-fond ingħata b'kera lil ċertu Alponse Mizzi;

iii. Fil-5 ta' Mejju 1975 reġa inħareġ l-ordni ta' rekwiżizzjoni li din id-darba ġie notifikat lil Joseph Fiott (sid). Il-fond ġie allokat lil Joseph Ciantar li kien ġie rikonoxxut bħala inkwilin u kien iħallas kera ta' Lm16 fis-sena;

iv. Fil-15 ta' April 1981, Joseph Ciantar irrinunzja għall-kirja;

v. Fit-18 ta' Mejju 1981 il-fond kien allokat lill-intimata Grace Ciantar. Is-sid beda jirċievi l-kera mingħand l-intimata;

vi. L-intimata kienet tħallas Lm16 bħala kera. Maż-żmien il-kera awmentat għal €200 fis-sena;

vii. B'ittra datata 14 ta' April 1999 Harold Fiott għarraf lid-Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali li kien sar is-sid il-ġdid tal-fond, u talbu jagħtih it-tagħrif dwar l-inkwilin. Harold Fiott akkwista l-fond flimkien ma' martu Maria Fiott b'kuntratt tas-7 ta' Lulju 1998 pubblikat min-nutar Dr Marco Farrugia.

viii. B'ittra datata 24 ta' April 2007, l-Awtorita tad-Djar infurmat lill-intimat li kienet ser tneħħi ordni ta' rekwiżizzjoni, peress li *"… ma jidhirx li hemm raġunijiet li r-rekwiżizzjoni tibqa' fis-seħħ"*. Pero` ma tatx raġunijiet ċari għalfejn ir-rekwiżizzjoni kienet ser titneħħa.

ix. B'ittra legali datata 8 ta' Ġunju 2007 l-intimata oġġezzjonat li titneħħa l-ordni. Madankollu, l-ordni ta' rekwiżizzjoni tneħħiet. Fil-fatt ħarġu avviżi datati 20 ta' Awwissu 2007 lill-intimata u Harold Fiott;

x. L-intimata tgħix bil-pensjoni u għandha sebgħin sena. Igħix magħha hemm binha Renald Ciantar;

xi. Fit-22 ta' Awwissu 2016 l-atturi ppreżentaw il-kawża kostituzzjonali oġġett ta' din is-sentenza;

Konsiderazzjoni.

6. Illi l-ewwel aggravju tar-rikorrenti appellanti hu li l-ewwel Qorti kienet żbaljata meta lliberat lill-Awtorita` tad-Djar mill-osservanza tal-ġudizzju. Fis-sentenza l-ewwel Qorti qalet:-

> *"L-Awtorita` intimata teċċepixxi li hija mhijiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet attriċi. Il-Qorti, wara li qieset il-premessi u t-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur, hija tal-fehma li l-eċċepjenti għandha raġun f'din l-eċċezzjoni tagħha. Ir-rikorrenti mhumiex qegħdin jilmentaw dwar l-ordni ta' rekwiżizzjoni li kien ħareġ is-Segretarju tad-Djar. Fil-fatt, din l-ordni kienet ġiet irtirata fl-2007. Ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw mit-tħaddim ta' liġi li qiegħda żżommhom milli jieħdu pussess lura tal-proprjeta` tagħhom u li għaliha qegħdin jitħallsu kera baxxa. L-ebda talba ma tolqot it-tħaddim tal-Awtorita` intimata jew tal-predeċessuri tagħha. Għaldaqstant, l-Awtorita` intimata qiegħda tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju stante li mhijiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet attriċi u l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet rimanenti tagħha."*

7. In sostenn tal-aggravju tagħhom, ir-rikorrenti appellanti jisħqu li dan ir-raġunament huwa infondat stante li kienet l-imġieba tal-Awtorita` tad-Djar li tat lok għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom billi ħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni u għabbitilhom proprjeta` b'inkwilinat miżeru li minnu – taħt il-liġijiet ordinarji – m'għandhom l-ebda mezz illi jinħallu. Jagħmlu wkoll referenza għall-ittra datata 13 ta' Lulju 2007 mibgħuta mill-Awtorita` tad-Djar lill-intimati l-oħra Grace u Renald Ciantar fejn qed isserħilhom rashom li minkejja r-revoka tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni xorta jibqgħu protetti bil-liġijiet tal-kera.

8. Fil-ġurisprudenza[6] sabiex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B'hekk tiġi assigurata kemm jista' jkun l-effikaċja tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex tiġi evitata multipliċita` ta' kawżi. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti. Speċifikament dwar min għandu jwieġeb għal xilja ta' ksur ta' jedd fondamentali, dan neċessarjament jiddependi mal-għamla tal-ksur li jkun u wkoll mal-għamla ta' rimedju li jista' jingħata. Illum il-ġurnata jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntradittturi f'azzjonijiet kostituzzjonali:

> *'Dawn jinqasmu fi tliet kategoriji, jiġifieri (a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għamil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna, (b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan-nuqqasijiet jew l-egħmejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xiħadd, u (ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwestjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti. Ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, jistgħu jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwestjoni.'*[7]

9. Applikati dawn l-insenjamenti għall-każ odjern, il-Qorti tqis li dan l-aggravju għandu jintlaqa'. Kienet l-Awtorita` intimata llum appellata li oriġinarjament ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fis-26 ta' Frar 1975 u

---

[6] ***Raymond u Geraldine konjugi Cassar Torreggiani v. Avukat Generali u John u Christine konjugi Tabone***, deċiża minn din il-Qorti diversament komposta fit-22 ta' Frar, 2013.
[7] ***Christian Borġ v. L-Avukat tal-Istat u l-Awtorita' għat-Trasport f'Malta***, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Lulju, 2017

kienet l-istess Awtorita` li sussegwentement allokat il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimata l-oħra Grace Ciantar fit-18 ta' Mejju 1981. Huwa minnu fl-20 ta' Awwissu 2007 l-imsemmija Awtorita` neħħiet ir-rekwizizzjoni u illum l-intimati Grace Ciantar u binha Renald Ciantar għadhom jokkupaw l-istess fond unikament taħt il-protezzjoni tal-Kap. 69. Iżda dan ma jfissirx li l-Awtorita` m'għandiex twieġeb, għallinqas *in parte*, għall-ksur lamentat mir-rikorrenti ladarba kienet hi li għabbiet il-fond bl-inkwilinat in kwistjoni.

10. Kuntrarjament għal dak deċiż mill-Ewwel Qorti, m'huwiex minnu li l-ebda talba fir-rikors promotur ma tirreferi għall-Awtorita` intimata. L-ewwel talba tar-rikorrenti hija waħda wiesgħa u tirreferi għall-fatti kollha li wasslu għall-ksur lamentat, *inter alia* l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġ mill-Awtorita` intimata. Mhuwiex għalhekk eskluż, f'każ ta' sejbien ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, li l-istess Awtorita` tiġi kundannata tħallashom danni pekunarji u/jew non-pekunarji, kif mitlub fil-ħames talba.

11. Madanakollu, ir-rikorrenti m'għandhomx raġun f'paragrafu 5.7 tal-appell. Ladarba l-Awtorita` irrevokat l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, m'huwiex il-kompitu ta' din il-Qorti li tordna lill-istess Awtorita` tagħti residenza alternattiva lill-intimati Ciantar f'każ li tintlaqa' t-talba għall-iżgumbrament.

12. Qabel ma jiġu kkunsidrati l-kumplament tal-aggravji tar-rikorrenti appellanti dwar ir-rimedji li talbu u l-kap tal-ispejjeż, jixraq li qabel xejn jiġu kkunsidrati l-ewwel żewġ aggravji tal-Avukat tal-Istat. F'dan il-kuntest jingħad ukoll li l-funzjoni tal-Avukat Ġenerali meta kien ippreżentat ir-rikors tal-appell ġiet illum assorbita mill-Avukat tal-Istat li għandu r-rappreżentanza tal-Gvern a tenur tal-Kap. 603 u tal-artikolu 181B(2) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan se jiġi rifless fid-*deċide.*

13. Sostanzjalment l-Avukat tal-Istat jisħaq li l-ewwel Qorti kienet żbaljata meta: (i) ċaħdet l-eċċezzjoni dwar l-improponibilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni; u (ii) sabet leżjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u bir-rimedji li ordnat.

14. L-ewwel żewġ subartikoli tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdu kif ġej:

> *"(1) Ebda proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –*
>
> *"(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
>
> *"(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta` u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u*
>
> *"(ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:*
>
> *"Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li*

għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjeta` li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

"(2) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta` –

"(a) bi ħlas ta' xi taxxa, rata jew drittijiet;

"(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta', ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta' ħtija ta' reat kriminali;

"(ċ) wara l-attentat ta' tneħħija tal-proprjeta` barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta' xi liġi;

"(d) bħala teħid ta' kampjun għall-finijiet ta' xi liġi;

"(e) meta l-proprjeta` tikkonsisti f'annimal meta jiġi misjub f'art ħaddieħor jew mitluf;

"(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

"(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta' proprjeta` għannom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjeta` fi trust, proprjeta` tal-għadu jew il-proprjeta` ta' persuni dikjarati falluti b'sentenza jew xort'oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta' moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta' stralċ jew likwidazzjoni;

"(h) fl-esekuzzjoni ta' sentenzi jew ordnijiet ta' qrati;

"(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta' ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

"(j) bħala konsegwenza ta' xi liġi dwar il-preskrizzjoni ta' azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew id-drittijiet ta' suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta' Malta; jew

"(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta' xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta' art, l-egħmil fuqha –

"(i) ta' xogħol ta' konservazzjoni ta' ħamrija jew il-konservazzjoni ta' risorsi naturali oħra ta' kull xorta jew ta' rikostruzzjoni ta' ħsara tal-gwerra; jew

"(ii) ta' żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.'

15. L-artikolu 37(1) jipprovdi li, "*ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun"* ma jista' jittieħed jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji kollha hemm elenkati. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġewx imċaħħda minn

kull interess fil-proprjeta` in kwistjoni, id-dritt tagħhom li jkollhom l-pussess materjali u mhux biss legali ta' ħwejjiġhom huwa interess fuq proprjeta` u għalhekk bla dubju huwa mħares taħt dan l-artikolu.

16. Is-subartikolu (2) tal-Kap. 37 jipprovdi biss għal deroga minn dak dispost fis-subartikolu (1) u li, safejn jitkellem limitatament dwar '*teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta*`', qiegħed jirreferi unikament għas-sitwazzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (a) sa (k) tiegħu. L-Avukat tal-Istat ma jorbot l-argument tiegħu ma l-ebda waħda minn dawk iċ-ċirkostanzi u f'kull każ huwa ċar li s-subartikolu (2) tal-artikolu 37 ma japplikax għall-każ in diżamina.

17. Din il-parti tal-aggravju tirriżulta għalhekk bla bażi.

18. Dwar it-tieni motivazzjoni marbuta mal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni r-rikorrenti appellati wieġbu li dan l-argument qatt ma tqajjem formalment permezz ta' eċċezzjoni. Għalkemm dan huwa minnu, dan il-punt ġie madanakollu sollevat fit-tieni paġna tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat (fol. 216) u *trattandosi* ta' allegazzjonijiet ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali, l-ewwel Qorti għamlet sew tikkunsidrah. Din il-Qorti kif komposta ma' tikkondividix iżda l-konklużjonijiet raġġunti mill-Qorti tal-ewwel istanza li ddisponiet minn din il-kwistjoni kif ġej:

> *".. proprju kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-fuq citata kawza ta' George Gauci vs Avukat tal-Istat:*

"Rigward dik il-parti tal-aggravju fejn l-intimat Avukat Generali jissottometti li l-Kap. 69 jezorbita mill-parametri tal-Artikolu 37 in vista ta' dak li jghid l-Artikolu 47 [9] tal-Kostituzzjoni stante li dik il-ligi kienet giet fis-sehh qabel it-3 ta' Marzu 1962, din il-Qorti tosserva li, filwaqt li l- intimat issenjala u issottolinea l-ewwel parti ta' dak l-artikolu biex juri li dak ir-rekwizit gie sodisfatt, ma uriex kif ir-rekwiziti kontenuti fil-paragrafi minn [a] sa [d] jikkonkorru fil-kaz tal-imsemmi Kap, u ghalhekk anke din il-parti tal-aggravju
ghandha titqies bhala insostenibbli."

"Il-Qorti qiegħda għalhekk tiskarta dan l-argument tal-Avukat Generali.'

19. L-imsemmi artikolu tal-Kostituzzjoni jipprovdi:

"(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' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;
"(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` 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-proprjeta`; 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."

20. Għalkemm il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-art. 47(9). Konsegwentement, sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat illi l-Kap. 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

21. Inoltre l-art. 47(9) jirreferi għal 'liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962' u mhux għal dak li jkun sar qabel dik id-data bis-saħħa ta'

liġi bħal dik. It-tiġdid tal-kiri kien qiegħed iseħħ bis-saħħa ta' liġijiet li kienu fis-seħħ qabel l-1962. Għaldaqstant, b'applikazzjoni tal-art. 47(9) ma jintlaqtux bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

22. Din il-parti tal-aggravju għalhekk qiegħda tintlaqa'.

23. Permezz tat-tieni aggravju l-Avukat tal-Istat jilmenta li l-Ewwel Qorti ma kinitx korretta meta sabet ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni abbażi tal-fatt li s-sidien ġarrbu piż eċċessiv jew sproporzjonat.

24. Il-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti f'dan ir-rigward kienu s-segwenti:

> *"Fil-kawża tal-lum, ir-rikorrenti mhux jikkontestaw il-legalità tal-leġislazzjoni. Lanqas ma qegħdin jikkontestaw il-leġittimità tal-iskop għaliex saret. Madanakollu, il-piż sabiex jintleħaq dan l-għan ma kellux jintrefa kollu mis-sidien imma kellu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.*
>
> *"Il-provvedimenti tal-Kap. 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 jipproteġu lill-inkwilini mingħajr konsiderazzjoni għall-bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, b'mod li bħal fil-każ odjern, ġie leż il-prinċipju ta' proporzjonalità għaliex il-valur lokatizju attwali tal-fond tant huwa baxx li dak li suppost qegħdin jippercepixxu f'xahar, ir-rikorrenti lanqas qed jaqilghuh f'sena.*
>
> *"Il-Qorti tosserva wkoll li l-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles.*
>
> *"Għalkemm illum bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 il-kera tizdied kull tlett snin, din iż-żieda mhjiex tali li jista' jingħad li hija l-kera ġusta fis-suq li ġġib magħha din il-proprjeta`. Minkejja li d-distakk mhuwiex wieħed esaġerat, meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-*

appartament in kwistjoni, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huma rrikorrenti li qegħdin ibatu l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqhom. Imbaghad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien oħra, li ma kienux vinkolati bil-Kap 69, kompliet tgħarrqet.

"Infatti, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' Aquilina v Malta, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi:

> *"the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position."*

"Isegwi għalhekk illi peress illi l-kirja tal-intimati Ciantar hija regolata bil-Kap 69, ir-rikorrenti ma jistgħu jagħmlu xejn biex itejjbu l-posizzjoni tagħhom. Anke li kieku r-rikorrenti ppreżentaw talba għall-awment fil-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, jibqa' l-fatt illi l-ammont illi l-Bord jista' jiffissa bil-liġi huwa baxx ħafna meta mqabbel mal-kera li fond bħal dak mikri lill-intimati jista' jikseb fis-suq ħieles.

"Apparti dan kollu, hemm ukoll l-inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ikollu d-dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu u li lkera tista' tibqa' tiġġedded għal żmien indefinit.

"Il-Bord li Jirregola l-Kera għandu idejh marbutin b'dak li tipprovdi l-liġi u jista' jordna l-iżgumbrament tal-inkwilin biss f'każijiet limitati. L-ilment tar-rikorrenti hija materja li teżorbita l-kompetenza tal-Bord għaliex dwar ir-relazzjoni furzata ta' sid u inkwilin imposta fuq ir-rikorrenti, il-Bord ma jista' jagħmel xejn. Ma jistax ikun hemm ripreża tal-fond għaliex jeħtieġ li jkunu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet strinġenti qabel ma' l-Bord ikun jista' jilqa' t-talba tas-sid.

"Fil-kawża ta' Zammit and Attard Cassar v Malta, deċiża mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, intqal hekk:

> *"Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."*

"Hekk ukoll, fil-każ ta' Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, deċiż fis-27 ta' Marzu 2015, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi:

"Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tassena 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 id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, ficcirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilità li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

"L-Avukat tal-Istat jargumenta li l-kirja kienet ġiet aċċettata mir-rikorrenti. Dan huwa minnu imma wieħed irid iżomm f'moħħu li l-fond in kwistjoni kien oriġinarjament ġie rekwiżizzjonat mill-awtoritajiet u allura s-sidien ma kellhomx għażla ħlief li jirrikonoxxu lill-inkwilin bil-kera stabbilita.

"B'żieda ma dan, is-sidien ma setgħux jipprevedu li din il-liġi kienet ser tinterferixxi b'mod daqshekk drastiku fid-drittijiet tagħhom aktar ma bdew jgħaddu s-snin.

"Meta r-rikorrenti jew l-awturi tagħhom fit-titolu bdew jaċċettaw il-kera fl-1975, ma setgħu qatt jobsru li ser ikollhom ikomplu jirrikonoxxu lill-inkwilini fil-kirja tal-fond b'kera irriżorja li blebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju attwali tal-fond u mingħajr l-ebda rimedju effettiv sabiex jieħdu pussess ta' ħwejjiġhom lura aktar minn 40 sena wara, u dan meta lproblema ta' akkomodazzjoni soċjali ma baqgħetx aktar waħda kritika.

"Ir-rikorrenti ma setgħu jagħmlu xejn aktar f'dik is-sitwazzjoni legali li sabu ruħhom fiha, għaliex biex jikru kienu marbuta bil-liġijiet vigenti u ċertament ma rrinunzjaw għall-ebda drittijiet tagħhom u lanqas ma rratifikaw kull ma ġara...

"Fil-kawża tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha l-valur attwali tal-proprjeta`, il-valur lokatizju tagħha u l-ammont ta' kera li qed titħallas mill-intimati. Kif diġà ntqal, meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjeta` mal-kera li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-artikolu 1531Ċ, wieħed isib li hemm sproporzjon bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soġġettività, illi mhux bilfors ir-rikorrenti kienu sejrin isibu jikru b'kemm qal il-perit tekniku, u illi meta tqis liskop socjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta wahda wiehed jinnota diskrepanza konsiderevoli bejn ilkera xierqa u l-kera li jircievu r-rikorrenti. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

"Għalhekk, minkejja li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, billi l-ammont ta' kera dovut bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qegħdin jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-

> *proprjeta` tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a 'disproportionate and excessive burden' fuq is-sidien*
> *.*
> *"Dan iwassal lill-Qorti biex tgħid illi r-rikorrenti garrbu ksur taljedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, imħares taħt lartikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea."*

25. L-Avukat tal-Istat argumenta li: (i) ma jirriżultax li l-appellati qatt talbu żieda fil-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera skont il-Kap. 69; (ii) bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, dawn l-emendi poġġew l-ispejjeż u l-obbligu ta' manutenzjoni straordinarja (bħal dawk ordinarji) fuq spallejn l-inkwilin; u (iii) l-istess emendi pprovdew għar-ripristinazzjoni lura tal-fond billi għamluha diffiċli li l-kirja tintiret. Għalhekk fil-fehma tiegħu l-ewwel Qorti ma kinitx korretta meta sabet li l-element tal-bilanċ u tal-proporzjonalita` ma kienx rispettat. Jilmenta wkoll li ma jagħmilx sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri meħuda sabiex jindirizzaw il-ħtiġijiet soċjali u biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant. Iktar minn hekk, jikkontendi li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi l-ebda dritt lil xi ħadd jirċievi profitt b'dan illi fil-kuntest ta' proprjeta` li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili. Jisħaq għalhekk li jekk kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Iżid jgħid ukoll li meta wieħed jirreferi għall-artikolu 1531F tal-Kap. 16 jagħraf kemm huwa nfondat l-

ilment tar-rikorrenti. Jgħid ukoll li hemm fattur ieħor li l-Ewwel Qorti ma kkunsidratx, ossija illi:

> *'minkejja li wieħed jista' jargumenta li mhux sew li l-Istat jitfa' fuq is-sid privat parti mill-obbligu tiegħu li jipprovdi akkomodazzjoni soċjali liċ-ċittadin fil-bżonn, madanakollu wieħed ma jridx jinsa li jekk kemm-il darba l-poplu in ġenerali ma jippartecipax biex jgħin f' dan il-qasam tant sensittiv bil-konsegwenza li l-Istat jitħalla waħdu biex isolvi l-problemi tal-akkomodazzjoni soċjali billi jibni aktar postijiet biex jakkomoda lill-persuni fil-bżonn jew billi jissussidja parti mill-kirjiet, dan inevitabilment ikun ifisser li l-Istat ikun irid jara minn fejn ser iġib il-flus sabiex jiffinanzja dan kollu. Ċertament dan jista' jsir biss billi jiżdiedu t-taxxi u jitnaqqsu l-benefiċċji soċjali u l-pensjonijiet.'*

26. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi kif ġej:

> *'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-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqabiex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta` skont l-interess ġenerali jewbiex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'*

27. Il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ***Scerri v. Malta*** deċiż fis-7 ta' Lulju 2020 (Application Number 36318/18) saħqet is-segwenti:

> *"43. The Court reiterates that a taking of property can be justified only if it is shown, inter alia, to be "in the public interest" and "subject to the conditions provided for by law". Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, **<u>a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community</u>** and the requirement of protecting the individual's fundamental rights, the search for such fair balance being inherent in the whole of the Convention. **The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden** (see Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, §§ 69-74,*

Series A no. 52, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

"44. Compensation terms under the relevant legislation are material to the assessment of whether or not the contested measure respects the requisite fair balance and, in particular, whether it imposes a disproportionate burden on the individuals (see Jahn and Others v. Germany [GC], nos. 46720/99, 72203/01 and 72552/01, § 94, ECHR 2005-VI). ***In this connection, the taking of property without payment of an amount proportionate to its value will normally constitute a disproportionate interference****, whilst a total lack of compensation can be considered justifiable under Article 1 of Protocol No. 1 only in exceptional circumstances. However, Article 1 of Protocol No. 1 does not guarantee a right to full compensation in all circumstances. Legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may warrant reimbursement of less than the full market value (see Tagliaferro & Sons Limited and Coleiro Brothers Limited v. Malta, nos. 75225/13 and 77311/13, § 68, September 2018).'* (enfasi tal-Qorti).

28. Għalhekk, għalkemm illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma jiggarantixxix kumpens sħiħ fejn ikun hemm għanijiet leġittimi li jittieħdu fl-interess ġenerali, xorta jibqa meħtieġ l-element ta' proporzjonalità, f'dan il-każ bejn il-kera li tippermetti l-liġi u dak li potenzjalment jista' jinkiseb fis-suq ħieles.

29. Fil-każ tal-lum jirriżulta li bis-saħħa tal-ordni ta' rekwizizzjoni l-proprjeta` ġiet allokata lill-intimata għall-kera ta' Lm16 fis-sena (€37.27). Għalkemm l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni tneħħiet, l-imsemmija inkwilina setgħet tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni permezz tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta flimkien mal-intimat l-ieħor, binha Renald Ciantar. Imbagħad l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, li daħal fis-seħħ permezz tal-Att X tal-

2009, il-kera żdiedet għal €185 fis-sena u skont ix-xhieda ta' Maria Fiott[8] ftit qabel ma saret il-kawża, żdiedet għal €197.55.

30. Il-perit tekniku maħtur mill-Qorti rrelata li fis-suq ħieles l-istess proprjeta` setgħet inkriet għal ammont ferm ogħla kif ġej:

> *'Valur preżenti tal-proprjeta`*
>
> *"1. A bażi tal-premessi msemmija fis-sezzjoni preċedenti, l-esponent jistma' li l-valur preżenti tal-proprjeta` kkonċernata fuq is-suq, fi stat vakanti, għal madwar mija, tlieta u tletin elf Ewro (€133,000).*
>
> *"Valur lokatizju preżenti tal-proprjeta`*
>
> *"2. Fir-rigward tal-istima tal-valur lokatizju tal-proprjeta`, l-esponent jistma' li fil-preżent, dan jammonta għal madwar tliet mitt Ewro (€300) fix-xahar, ossija tlitt elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena. Dan il-valur huwa bbażat fuq l-aspettativa tas-sidien għal rendiment adegwat tenut kont tal-valur tal-proprjeta`.*
>
> *"3. Fil-qadi tal-inkarigu, l-esponent qabbel ukoll dan il-valur ma' rati ta' kiri mitluba għal proprjetajiet simili fil-Birgu, hekk kif reklamati ma' aġenziji ta' proprjeta`. Meta wieħed jikkompara l-prezzijiet mitluba, isib li l-valur kif stmat aktar iqarreb lejn il-prezzijiet il-baxxi. Ir-raġunijiet għal dan huma tlieta:*
>
> *"(i) Il-valur tal-proprjeta` kif stmat jieħu in konsiderazzjoni l-potenzjal tagħha, u ċioé jirrifletti ukoll dak li din il-proprjeta` tista' ssir wara ameljorament ġenerali fiham li jkun jirrikjedi ċertu ammont ta' spejjeż. Dan ma jistax jiġi rifless fl-istima tal-kera kif mogħtija mill-esponent minħabba l-istat li l-proprjeta` tinsab fiha fil-preżent partikolarment in-nuqqas ta' kamra tal-banju jew 'shower-room.*
> *"(ii) Il-valur medju tar-rati tal-kiri ta' proprjetajiet fil-Birgu għandu tendenza li jogħla minħabba proprjetajiet li jgawdu minn veduti tal-port, li ma japplikax f' dan il-każ.*
> *"(iii) Huwa fatt magħruf li fil-maġġoranza tal-każi li jinvolvu negozju tal-proprjeta`, ikun hemm tnaqqis tal-prezz mitlub sakemm eventwalmenet il-partijiet jaslu f' arranġament.*
>
> *"Madanakollu, dan ir-rendiment ta' madwar 2.7% tal-valur tal-proprjeta` għandu xorta waħda jitqies bħala wieħed tajjeb meta*

[8] Fol. 63.

wieħed iqis li r-rati tal-imgħax prevalenti fil-banek kummerċjali huma anqas minn tnejn fil-mija (2%).
"Valur lokatizju tal-proprjeta` matul is-snin 1975 sa 2017

"4. Fin-nuqqas ta' indiċi uffiċjali li jsegwi kif ivarjaw ir-rati ta' kiri ta' proprjeta` f' Malta tul iż-żmien, l-esponent irrikorra għar-'Retail Price Index' kif pubblikat mill-Bank Ċentrali ta' Malta ... u l-'Property Prices Index (based on Advertised Prices)', ippubblikati mill-istess bank.

"5. A bażi tal-imsemmija indiċi u tal-valur lokatizju tal-proprjeta` kif stmat minnu stess, l-esponent qed jippreżenta Tabella A li fiha hemm muri kif hu jistma' li din l-istess kera varjat matul il-perjodu 1975 sa 2017, kif mitlub."

31. Is-somma komplessiva tal-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni matul is-snin 1975 sa 2017, hekk kif stmata mill-istess perit tekniku, tammonta għal €63,084. Jitqies iżda li l-intimati Ciantar ilhom jokkupaw il-fond mit-18 ta' Mejju 1981 u għalhekk is-somma komplessiva tal-valur lokatizju stmat mill-perit tekniku minn dik is-sena sal-2017 huwa anqas, ċioe` <u>€60,072</u>. Min-naħa l-oħra, għall-perjodu bejn l-1981 u l-2017 l-inkwilini ħallsu lir-rikorrenti u ddepożitaw il-Qorti kera fis-somma komplessiva ta' madwar €2,600. L-isproporzjon hu manifest.

32. Ukoll jekk stess jitqies li mhux bilfors l-atturi kienu se jikru l-fond għaż-żmien kollu rilevanti, xorta jibqa' il-fatt li d-diskrepanza hija kbira wisq. Fis-sena 2009, l-appellanti kienu għadhom jirċievu kera fis-somma ta' Lm16 (€37.27) fis-sena, u dan meta l-valur lokatizju stmat mill-perit tekniku kien ta' €2,472 fis-sena. Meta mbagħad fl-2010 il-kera żdiedet għal €185 fis-sena bis-saħħa tal-Att X tal-2009, il-valur lokatizju ġie stmat

fis-somma ta' €2,436 fis-sena. Dan ifisser dħul ta' 7.5% biss tal-kera li skond il-perit tekniku l-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ.

33. Wara tlett sinin, il-kera dovuta mill-intimati Ciantar ġiet riveduta a tenur tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u għoliet għal madwar €200 fis-sena, liema somma tibqa' irriżorja meta jitqies li l-valur lokatizju annwali tal-proprjeta` hawn in kwistjoni fl-2007 kien ta' €3,600.

34. Fid-dawl ta' dawn ir-riżultanzi huwa manifest li l-piż mitfugħ fuq is-sidien huwa wieħed eċċessiv u sproporzjonat.

35. Safejn l-Avukat tal-Istat jilmenta li l-ewwel Qorti '*ma kkunsidrat l-ebda fattur'* minn dawk elenkati minnu, m'huwiex korrett. A skans ta' ripetizzjoni inutli ssir referenza għall-parti ċitata aktar 'l fuq. Għalkemm setgħet intalbet iż-żieda tal-kera quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, xorta jibqa' l-fatt illi hemm limitazzjoni dwar kif tiżdied il-kera, u m'għandhom l-ebda relazzjoni mal-kera fis-suq miftuħ.

36. L-Avukat tal-Istat jilmenta wkoll li l-Qorti naqset milli tikkunsidra li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 l-ispejjeż għall-manutenzjoni tpoġġiet ukoll fuq spallejn l-inkwilin, kif ukoll saret aktar diffiċli li l-kirja tintiret.

37. L-artikoli rilevanti tal-Kodiċi Ċivili huma s-segwenti:

*“**1531E**. Il-manutenzjoni ordinarja esterna ta’ fond mikri qabel l-1 ta’ Jannar, 2010, salv ftehim mod ieħor bil-miktub bejn il-partijiet, issir bi spejjeż tal-inkwilin u mhux tas-sid.*

*“**1531F**. Fil-każ ta’ kirja ta’ dar użata bħala residenza ordinarja litkun saret qabel l-1 ta’ Ġunju, 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b’titolu validu ta’ kera fl-1 ta’ Ġunju, 2008 kif ukoll il-konjuġi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:*

“Iżda wkoll persuna tkompli il-kirja wara l-mewt tal-inkwilin bl-istess kondizzjonijiet tal-inkwilin jekk fl-1 ta’ Ġunju,2008 –

“(i) tkun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u tkun ilha toqgħod mal-inkwilin għal erba’ snin mill-aħħar ħames snin; u wara l-1 ta’ Ġunju, 2008 tibqa’ tgħix mal-inkwilin sad-data tal-mewt tiegħu:
“Iżda f’każ li jkun hemm aktar minn wild wieħed li jkunu ilhom joqgħodu mal-inkwilin għal erba’ mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta’ Ġunju, 2008 u jkunu baqgħu jgħixu mal-inkwilin sad-data ta’ mewtu, dawk l-ulied kollha jkomplu l-kirja in solidum; din il-kirjama testendix għal konjuġi, żewġ jew ulied il-wild tal- inkwilin, jew

“(ii) tkun xi ħadd mill-aħwa tal-inkwilin, li fid-data tal-mewt tal-inkwilin ikollu ħamsa u erbgħin sena jew aktar, jew mill-aħwa tal-konjuġi tal-inkwilin li jkollu ħamsa u erbgħin sena jew aktar, u f’kull każ tkun ilha toqgħod mal-inkwilin għal erba’ snin mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta’ Ġunju, 2008 u wara dik id-data tibqa’ tgħix mal-inkwilin sad-data ta’ mewtu:

“Iżda f’każ li jkun hemm aktar aħwa minn wieħed li jkollhom ’il fuq minn ħamsa u erbgħin sena u jkunu lkoll ilhom joqgħodu mal-inkwilin għal erba’ mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta’ Ġunju, 2008 u jkunu baqgħu jgħixu miegħu sad-data ta’ mewtu, dawk l-aħwa kollha jkomplu il-kirja in solidum; din il-kirjama testendix għal konjuġi jew ulied l-aħwa, jew

“(iii) ikun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u jkun iżgħar minn ħames snin u wara l-1 ta’ Ġunju, 2008 ikun baqa’ jgħix mal-inkwilin sad-data ta’ mewtu, jew

“(iv) tkun axxendent naturali jew legali ta’ età ta’ iktar minn ħamsa u erbgħin sena u għexet mal-inkwilin għal perjodu ta’ erbgħa mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta’Ġunju, 2008 u tkun baqgħet tgħix mal-inkwilin sa mewtu; din il-kirja ma testendix għal mart, żewġ jew ulied l-axxendent:

> *"Iżda fejn mal-inkwilin fid-data tal-mewt tiegħu jkun hemm numru ta' tfal, aħwa, jew axxendenti li jkunu kollha jissodisfaw il-kriterji tal-paragrafi (i), (ii), (iii) jew (iv), dawk il-persuni kollha għandu jkollhom il-jedd li jkomplu l-kirja in solidum bejniethom:*
>
> *"Iżda wkoll, persuna m'għandhiex titqies li ma kenitx tgħix mal-inkwilin biss għar-raġuni li hija kienet temporanjament assenti mid-dar tal-inkwilin minħabba ħtiġiet ta' xogħol, studju jew kura medika:*
>
> *"Bla ħsara għal dak provdut f'dan l-artikolu, persuna m'għandux ikollha dritt tkompli l-kirja wara l-mewt tal-inkwilin jekk ma tissodisfax il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbilit skont regolamenti li jista' joħroġ il-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni minn żmien għal żmien."*

38. Fl-ewwel lok, l-emendi li għalihom jirreferi l-Avukat tal-Istat jitkellmu fuq '***manutenzjoni ordinarja esterna'*** mhux fuq manutenzjoni straordinarja kif semma l-Avukat tal-Istat. Id-distinzjoni hija waħda netta. Il-fatt li l-obbligu tal-manutenzjoni ordinarja esterna trid issir mill-inkwilin ma tagħmilx tajjeb għall-isproporzjon bejn il-kera li tippermetti l-liġi u dak li potenzjalment jista' jinkiseb fis-suq ħieles. Wara kollox hu wkoll fl-interess tal-inkwilin li jagħmel il-manutenzjoni meta tqis li l-fond qiegħed jitgawda minnu.

39. Dan apparti li hemm inċertezza dwar meta s-sidien ser jingħataw lura t-tgawdija ta' ħwejjiġhom. L-intimat Renald Ciantar m'huwiex kbir fl-eta` u jekk jibqa' jgħix mal-intimata jaf ikollu l-jedd li jkompli jgawdi l-fond b'kera ladarba ommu tiġi nieqsa.

40. Il-fatt fih innifsu li hemm nuqqas ta' proporzjon bejn l-għan soċjali tal-liġi speċjali u l-ħtieġa li jitħarsu d-drittijiet fundamentali tas-sidien – u dan prinċipalment minħabba d-diskrepanza sostanzjali bejn il-kera li jħallsu l-intimati taħt il-liġi u l-kera li jagħti s-suq ħieles – huwa biżżejjed biex jikser id-dritt fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom. L-Avukat tal-Istat qiegħed jagħmel dawn it-tip ta' appelli li l-Qorti tiddeskrivihom bħala *cut and paste* ta' appelli oħra f'każijiet simili, li diġa ġew miċħuda. Dan apparti l-fatt li l-Avukat Ġenerali qiegħed jonqos milli jiġġustifika kif fil-każ tal-Kap. 158 il-leġislatur introduċa l-artikolu 12B (Att XXVII tal-2018), fejn għallinqas sid il-kera jista' jingħata sa 2% tal-valur tal-fond bħala kera f'dawk il-każijiet fejn l-inkwilin jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi kontemplat fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi). Min-naħa l-oħra fil-każ ta' kirjiet li jaqgħu taħt il-Kap. 69, il-liġi għadha ferm 'il bogħod milli tilħaq xi forma ta' bilanċ bejn l-interessi tas-sidien tal-kera u l-interess ġenerali. S'issa s-sid qiegħed ikollu jġorr il-piż. F'dan ir-rigward l-Istat għadu s'issa jkaxkar saqajh minkejja s-sentenzi ripetuti tal-Qrati Maltin u dawk tal-Qorti Ewropea.

41. Il-Qorti ser tikkunsidra l-aggravji dwar ir-rimedji mogħtija mill-Ewwel Qorti. Il-parti rilevanti tas-sentenza taqra:-

> *"Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tarrikorrenti. Għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif protett mill-Kostituzzjoni u mill-*

Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti għandhom jiġu kompensati għaż-żmien li ġew imċaħħda mill-godiment tal-proprjeta` tagħhom.

"Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset il-fatturi kollha tal-każ, u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' għoxrin elf Ewro (€20,000) għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom. Dan il-ħlas għandu jsir mill-intimat Avukat tal-Istat.

"Dwar l-effett li jibqghalhom id-disposizzjonijiet rilevanti talKap. 69 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, il-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 318 tal-Liġijiet ta' Malta) jagħmluha ċara illi fejn xi liġijiet huma inkonsistenti magħhom, dawn huma 'bla effett'.

"L-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jistipula hekk:

> *"Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tas-subartikoli (7) u (9) tal-Artikolu 47 u tal-Artikolu 66 ta' din il-Kostituzzjoni, jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."*

"L-artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jaqra hekk:

> *"Fejn ikun hemm xi liġi ordinarja li tkun inkonsistenti madDrittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, limsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali għandhom jipprevalu, u dik il-liġi ordinarja, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."*

"Ġialadarba din il-Qorti qiegħda ssib li d-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kap. 69 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 huma inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni in kwantu huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ***allura isegwi li tali liġijiet ma jistgħux jiġu invokati mill-intimati Ciantar sabiex ikomplu jokkupaw il-fond de quo****."*

42. Permezz tat-tieni aggravju tagħhom ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li filwaqt li l-Ewwel Qorti laqgħet l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet tagħhom u llikwidat kumpens għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom fis-somma ta' €20,000, astjeniet milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-raba' talba

tagħhom. Fin-nota ta' sottomissjonijiet (paragrafu 5.5) qalu li l-Qorti għandha tordna l-iżgumbrament ta' Ciantar, apparti l-ħlas ta' kumpens. Irreferew għas-sentenzi tal-QEDB fil-kawżi ta' ***Montanaro Gauci and others v. Malta***, u ***Portanier v. Malta*** kif ukoll ġurisprudenza lokali.

43. F'sentenza mogħtija fit-12 ta' Lulju, 2019, ***Louis Apap Bologna v. Calcedonio Ciantar, l-Awtorita` tad-Djar u l-Avukat Generali***, din il-Qorti qalet:-

> *"39. Il-Qorti tosserva li, minkejja li din il-Qorti ghandha s-setgha legali li taghti kull rimedju sabiex twaqqaf il-lezjoni u taghti kumpens adegwat, kif dejjem irriteniet, hi tal-fehma li huwa opportun li tali talba ghall-izgumbrament ghandha tigi ezaminata, mhux quddiem qorti ta' gurisdizzjoni kostituzzjonali, izda quddiem qorti jew bord appozitu li tipprovdi ghalihom il-ligi ordinarja, u tigi ezaminata quddiem dik il-qorti/bord fid-dawl tal-rimedju moghti f'dan il-gudizzju konsistenti fid-dizapplikazzjoni tal-ligijiet tal-kera fuq indikati u fid-dikjarazzjoni li l-ordni ta' rekwizizzjoni ma jibqax ikollha effett fil-ligi. L-istess jinghad ghal talba tas-sid ghat-tmiem ta' kirja. F'dan is-sens din il-Qorti taqbel mal-intimata l-Awtorita` tad-Djar - izda kif spjegat aktar 'il fuq f'dan il-paragrafu mhux ghar-raguni li qorti ta' kompetenza kostituzzjonali m'ghandhiex il-kompetenza necessarja, liema talba ghal zgumbrament u/jew terminazzjoni ta' kirja ghandha ssir quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u, fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz l-ewwel Qorti kellha tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni talba tar-rikorrenti . Hawn il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet* ***Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella v. Henry Azzoparti et.****:*
>
>> *"Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-izgumbrament tal-konvenuti Azzopardi; dan ma huwiex kompitu ta' din il-qorti. Li qieghda tghid il-qorti huwa biss illi f'kawza ghall-izgumbrament tal-konvenuti Azzopardi quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti, il-konvenuti Azzopardi ma jkunux jistghu jinqdew bl-art. 5 tal-Kap. 158 ghad-difiza taghhom."*
>
> *"40. Galadarba din il-Qorti tqies li talba ghal ordni ta' zgumbrament m'ghandhiex tigi deciza f'proceduri ta' natura kostituzzjonali li huma ntizi sabiex jigi deciz jekk hemmx ksur tad-drittijiet fondamentali ta' cittadin, dik il-parti tas-sentenza appellata li ordnat l-izgumbrament ghandha tigi revokata.*

> *"41. Ghal dak li jirrigwarda l-ordni li tat l-ewwel Qorti sabiex l-intimata l-Awtorita` tad-Djar issib akkomodazzjoni alternattiva simili ghall-intimat Ciantar, din il-Qorti ma tikkunsidrax li dan jaqa' fil-kompitu taghha ghax huwa l-obbligu tal-Istat li jiehu hsieb l-interessi u d-drittijiet tac-cittadin, u ghalhekk anke din il-parti tas-sentenza appellata ghandha tigi revokata."*

44. F'kawża ta' din ix-xorta id-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim'Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat. Ovvjament il-privat ser jintlaqat indirettament għaliex ma jkunx jista' jistrieħ iktar fuq dik il-liġi jew parti tal-liġi li ma jkollhiex iktar effett bis-saħħa tad-deċiżjoni tal-Qorti.

45. F'dan il-każ ir-rikorrenti diġa` ingħataw rimedju meta l-ewwel Qorti laqgħet it-tielet talba, li kienet sabiex il-Qorti tiddikjara li l-intimati Ciantar *".... ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond ...... fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta"*. Ordni li saret ġudikat minħabba li mhemmx appell minn dik il-parti tas-sentenza.

46. Imiss issa li jiġu kkunsidrati t-tielet aggravju tar-rikorrenti appellanti u t-tielet aggravju tal-Avukat tal-Istat dwar il-kumpens monetarju mogħti mill-Ewwel Qorti fis-somma ta' €20,000. Għar-rikorrenti din is-somma hija wisq ftit sabiex tindirizza il-ksur li sofrew filwaqt li l-

Avukat tal-Istat, jikkontendi li din is-somma hi eċċessiva. Ir-rikorrenti jippretendu minflok kumpens pekunarju fl-ammont ta' €60,342.28 (€63,084 hekk kif likwidati mill-Perit Tekniku Mario Axisa għall-perjodu mill-1975 sal-2017 li minnhom tnaqqset is-somma approssimattiva ta' €2,741.72 rappreżentanti kera mħallsa/depożitata l-Qorti mill-intimati Ciantar) kif ukoll somma ta' €500 fis-sena rappreżentanti kumpens non-pekunarju. Min-naħa l-oħra l-Avukat tal-Istat jippretendi li dikjarazzjoni ta' ksur hija biżżejjed u f'kull każ €20,000 huma eċċessivi.

47. Fir-rapport tal-perit tekniku Mario Axisa hemm stima tal-valur lokatizju għal kull sena mill-1975 sal-2017.

48. Kuntrarjament għal dak li jgħid l-Avukat tal-Istat, ir-rimedju ewlieni ma huwiex dak illi jinstab ksur tad-drittijiet, imma illi l-vittma ta' dak il-ksur jitqiegħed safejn jista' jkun fl-istat li kien ikun fih li kieku dak il-ksur ma seħħx, u spiss jiġri li l-mod kif dan jista' jsir hu bil-ħlas ta' kumpens fi flus, kemm għad-danni materjali u kemm għal dawk morali li jkun ġarrab. Dikjarazzjoni ta' ksur u xejn iżjed, ħlief f'każijiet eċċezzjonali, tħalli lill-vittma fejn kien u għalhekk ma tistax titqies rimedju tajjeb u biżżejjed.

49. Din il-Qorti hija tal-fehma li meta jitqiesu l-fatturi rilevanti kollha, fosthom:

(i) It-tul ta' żmien li ilu jseħħ il-ksur (**Harold Fiott xtara l-fond b'kuntratt tas-7 ta' Lulju 1998**. Qabel kellu biss 1/16 mill-fond (6.25%));[9]

(ii) Ilmenti taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jistgħu jsiru b'effett mit-30 ta' April 1987 (ara artikolu 7 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319). Il-perjodu rilevanti għal finijiet ta' din il-kawża huma s-snin 1987 sal-2017, ċioe` tletin sena;

(iii) L-istima tal-perit tekniku hi soġġettiva. Veru li m'hemmx prova oħra dwar il-valur lokatizju, iżda r-ritratti tal-fond jagħtu lill-Qorti x'tifhem li l-fond għandu bżonn dawra tajba qabel jinkera fis-suq miftuħ. Lil din il-Qorti r-ritratti pjuttost juru fond li bil-kemm fih il-*bare minimum* sabiex persuna tgħix ħajja diċenti fil-ġurnata tal-lum (ara ritratti a fol. 95). Ir-rikorrenti stess xehdet, *"Fil-fatt sal-lum għad ma rnexxilix nagħmel kamra tal-banju minħabba li ma naffordjax u, biex ninħasel, jien u ibni nitilgħu għand oħti Rita fil-flat fuqna"*.[10]

(iv) Il-fatt li l-kera jiżdied kull tliet snin; u

(v) F'dan il-każ hemm żgur l-element soċjali u għalhekk mhux bilfors jingħata l-kumpens sħiħ li jagħti s-suq ħieles;

[9] Ara affidavit ta' Maria Fiott a fol. 63 u wkoll l-arblu tar-razza a fol. 116.
[10] Fol. 169.

Il-kumpens mogħti f'każijiet bħal dan, din il-Qorti hija tal-fehma illi kumpens ta' għoxrin elf euro (€20,000) mogħti mill-ewwel Qorti hu xieraq, pero` biss bħala danni pekunjarji. Ma' dik is-somma għandha tiżdied is-somma ta' ħamest elef euro (€5,000) oħra bħala danni morali.

50. It-tielet aggravju tal-Avukat tal-Istat hu miċħud filwaqt li dak tal-Avukat tal-Istat hu parzjalment milqugħ.

51. L-aħħar aggravju tar-rikorrenti huwa dwar il-kap tal-ispejjeż fis-sens li ma kellhomx jiġu ordnati jħallsu l-ispejjeż ġudizzjarji tal-Awtorita` tad-Djar.

52. F'dan ir-rigward il-Qorti tirreferi għal dak deċiż fir-rigward tal-ewwel aggravju tar-rikorrenti, ossija li l-Awtorita` intimata ġiet imħarrka tajjeb inkwantu hija responsabbli kemm għall-ħlas ta' kumpens għall-ksur ravviżat, *in solidum* mal-Avukat tal-Istat, kif ukoll għall-ħlas *in parte* tal-ispejjeż tal-proċeduri odjerni.

53. Finalment issir referenza għall-appell inċidentali tal-istess Awtorita` tad-Djar. Fih jingħad sempliċement li l-Awtorita` qed tagħmel tagħha s-sottomissjonijiet u t-talbiet imressqa mill-Avukat tal-Istat sa fejn dawn huma kompatibbli mat-tweġiba tagħha.

54. L-appell inċidentali tal-Awtorita` tad-Djar qiegħed għalhekk jiġi deċiż konformament skont dak diġa` hawn deċiż.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda tiddeċiedi l-appelli u l-appell inċidentali billi:

1. Tilqa' l-ewwel, ir-raba' u parzjalment it-tielet aggravju tal-appell tar-rikorrenti u tiċħad il-kumplament tal-aggravji l-oħra.
2. Tilqa' l-ewwel aggravju tal-appell tal-Avukat tal-Istat u tiċħad l-aggravji l-oħra.
3. Tiċħad l-appell inċidentali tal-Awtorita` tad-Djar.
4. Tvarja s-sentenza tal-ewwel Qorti tat-8 ta' Ottubru 2009 billi:-

    i. Tiddikjara li l-Awtorita` tad-Djar hi wkoll leġittimu kontradittur;

    ii. Tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti in kwantu dawn jirreferu għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

    iii. Tvarja s-sentenza tal-ewwel Qorti fis-sens li l-ħlas dovut lir-rikorrenti hu ta' ħamsa u għoxrin elf euro (€25,000), in kwantu għal €20,000 danni pekunjarji u €5,000 danni non-pekunjarji.

    iv. Tikkundanna lill-Awtorita` tad-Djar tħallas solidalment mal-Avukat tal-Istat is-somma ta' ħamsa u għoxrin elf euro (€25,000) flimkien mal-ispejjeż ġudizzjarji.

    v. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti.

vi. Spejjeż tal-appell tar-rikorrenti u Avukat tal-Istat jinqasmu in kwantu għal kwart (¼) a karigu tar-rikorrenti u tlett kwarti (¾) a karigu tal-Avukat tal-Istat. Spejjeż tal-appell inċidentali tal-Awtorita tad-Djar huma a karigu tagħha.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr