QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta’ nhar it-Tlieta
Erbgħa (4) ta’ Mejju 2021

Rikors Numru 78/2016 FDP

Fl-ismijiet

Michael Farrugia (detentur tal-karta ta’ l-identita bin-numru: 6586 (M)**, John Farrugia** (detentur tal-karta ta’ l-identita bin-numru: 418887 (M) u **Mark Farrugia** (detentur tal-karta ta’ l-identita bin-numru: 92090 (M), ilkoll aħwa Farrugia; **Harold Fiott** (detentur tal-karta ta’ l-identita bin-numru: 706450 (M) u martu **Maria Fiott** (detentriċi tal-karta ta’ l-identita bin-numru: 301651 (M), **Joseph Fiott** (detentur tal-karta ta’ l-identita bin-numru: 631837 (M) li l-atti tiegħu ġew trasfużi f’isem **Peter Paul Fiott, John Fiott u Anna Cassar** b’digriet tat-2 ta’ Settembru 2020; u **Jacqueline Azzopardi** (detentriċi tal-karta ta’ l-identita bin-numru: 445169 (M), li l-atti tagħha ġew trasfużi f’isem **Ramon Azzopardi** b’digriet tal-24 ta’ Settembru 2020 u **Nathalie Cardona Fiott** (detentriċi tal-karta ta’ identita bin-numru: 67060 (M), li l-atti tagħha ġew trasfużi f’isem **Karl Lewis Cardona** u **Tamara Bonavia** b’digriet tal-24 ta’ Settembru 2020; **John Fiott** (detentur tal-karta ta’ l-identita bin-numru: 153462 (M); **Peter Paul Fiott** (detentur tal-karta ta’ l-identita bin-numru: 143663 (M); u **Anna Cassar** (detentriċi tal-karta ta’ l-identita bin-numru: 51768 (M)

Kontra

L-Avukat Ġenerali,
L-Awtorita tad-Djar u
Rita Ciantar, detentriċi tal-karta ta’ l-identita bin-numru: 265956 (M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 22 ta' Awissu 2016, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

> *Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond ossija flat esternament immarkat bin-numru tlieta u erbgħin (43) u internament immarkat bin-numru wieħed (1) formanti parti minn blokka ta' flats li jġibu l-isem "Saint Andrew's Flats" fi Triq il-Mandraġġ il-Birgu;*
>
> *Illi dan il-fond ġie rekwiżizzjonat fis-sena 1975 permezz tar-requisition order bin-numru 35710 u jidher illi dak iż-żmien l-istess fond kien ġie mikri lil ċertu Emanuel Ciantar;*
>
> *Illi l-fond in kwistjoni kien ġie derekwiżizzjonat b'ordni maħruġa mid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali nhar l-20 ta' Awwissu, 2007, minkejja l-protesti ta' l-intimata Rita Ciantar li dak iż-żmien kienet qiegħda tokkupa l-istess fond b'titolu ta' kera wara l-imsemmi Emanuel Ciantar b'dan illi l-Awtorita' intimata għamlitha ċara fit-tweġiba tagħha għall-protesti ta' l-intimata Rita Ciantar illi billi hija l-inkwilina legali ta' l-istess fond, id-drittijiet legali tagħha bħala inkwilina ma kinux ser jiġu affettwati u li hija tgawdi l-protezzjoni kollha li jagħtuha l-liġijiet speċjali tal-kera;*
>
> *Illi l-kera ta' l-istess fond fis-sena 2007 meta inħarġet l-ordni ta' derekwiżizzjoni kienet ta' għoxrin lira Maltin (Lm 20) fis-sena, liema rata ta' kera kien ilha għal żmien twil, b'dan illi llum il-ġurnata din il-kirja żdiedet, għall-ammont xorta waħda ferm baxx, skond dak li jippermetti l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*
>
> *Illi l-kera hija iffissata mil-liġi u ma tistax tinbidel, minkejja illi l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali mill-fond in kwistjoni u d-dħul li l-istess fond jista' jġib fuq is-suq miftuħ;*
>
> *Illi minkejja d-dħul fis-seħħ ta' l-Att X tas-sena 2009, inkluż l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex tiġi mtaffija l-inġustizzja li l-liġijiet speċjali tal-kera ħolqu versu s-sidien tal-proprjeta, dan l-Att effettivament ma jgħinx lill-esponenti għar-raġuni illi l-kera massima permessa xorta waħda hija ferm baxxa bid-diskrepanza enormi msemmija fil-paragrafu preċedenti;*
>
> *Illi inotre l-kirja in kwistjoni xorta waħda tibqa' tiġġedded minkejja r-rieda tas-sidien hawn esponenti;*

Illi f'dawn iċ-ċirkostanzi effettivament bl-istat li hija l-liġi, l-esponenti ma għandhom l-ebda tama reali li qatt jiksbu jew dħul reali mill-fond in kwistjoni jew il-pussess effettiv ta' l-istess fond u dana billi l-istess kirja tiġġedded awtomatikament bis-saħħa tal-liġijiet speċjali tal-kera u l-esponenti ma għandhom l-ebda dritt illi jirrifjutaw li jġeddu l-kirja;

Illi b'dan il-mod u minħabba l-istess liġijiet speċjali tal-kera, inklużi 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 15310 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti ġew u qegħdin jiġu imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta tagħhom mingħajr ma qegħdin jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess ta' l-istess proprjeta tagħhom;

Illi għalhekk fil-konfront ta' l-esponenti ġie miksur u qiegħed ikompli jiġi miksur 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 u dana prinċiparjament billi: (i) ir-relazzjoni lokatizzja bejn l-esponenti u l-intimata Rita Ciantar ġiet u baqgħet tiġi imposta fuq l-esponenti b'mod obbligatorju u (ii) l-kera illi hija dovuta għall-okkupazzjoni hija waħda ferm baxxa kif hawn fuq spjegat;

Illi l-esponenti umilment jirrilevaw illi dina s-sitwazzjoni irregolari bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom hawn fuq invokati temani mit-tħaddim tal-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 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dina l-Onorabbli Qorti ma tistax tkompli tawtorizza t-tħaddim ta' liġi fejn l-applikazzjoni tagħha kienet, għadha u ser tibqa' tkun leżiva tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, l-esponenti umilment jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

(i) 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;

(ii) 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 1531C 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 Protokol 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;

(iii) fit-tielet lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimata Rita Ciantar ma tistax tibqa' tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond ossija flat esternament immarkat bin-numru tlieta u erbgħin (43) u internament immarkat bin-numru wieħed (1) formanti parti minn blokka ta' flats li jġibu l-isem "Saint Andrew's Flats" fi Triq il-Mandraġġ il-Birgu fuq il-protezzjoni mogħtija lilha 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;

(iv) 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 Fundamentali;

(v) 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. Rat illi fis-7 ta' Settembru 2016, L-Awtorita` tad-Djar qajjmet is-segwenti difiżi:

   1. *Illi it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;*

   2. *Illi din il-kawża għandha l-istess mertu u fatti ta' kawża oħra li infetħet f'din l-istess Qorti diversament preseduta u li hi fl-ismijiet Michael Farrugia et vs l-Avukat Ġenerali et Rik 79/16 AF u li hi appuntata għas-26 ta' Ottubru 2016. Ikun fl-interess tal-ġustizzzja li*

dawn iż-żewġ kawżi jimxu flimkien u dan għal skop ta' effiċjenza u speditezza;

3. *Illi l-atturi jridu wkoll jippruvaw it-titolu tagħhom u jridu jippruvaw li huma l-uniċi sidien tal-fond mertu tal-kawża;*

4. *Illi l-atturi ma eżawrewx ir-rimedji mogħtija lilhom bil-liġi u għalhekk din il-kawża ma tistax treġġi;*

5. *Illi l-Awtorita' tad-Djar mhijiex il-leġittimu kontradittur għal-lanjanzi imqajjma f'din il-proċedura.*

6. *Illi l-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni ma jledix id-drittt fundamentali li jipprotegi il-propjeta'. Intant l-ordni ta' rekwiżizzjoni ġiet imneħħija fil-20 ta' Awwissu 2007;*

7. *Illi l-atturi mhux qed jillanjaw mill-fatt li kien ġie maħruġ Ordni ta' Rekwiżizzjoni għax jafu li tali ordni fil-fatt ma jledix id-dritt fundamentali dwar il-propjeta'. Sentenzi ta' din l-Onor. Qorti anke diversament preseduta jirritjenu li l-istat għandu dritt jikkontrolla u jimponi kontrolli fuq l-użu tal-propjeta' għal skopijiet ta' distribuzzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali.*

8. *Illi l-kawża kif impostata hi aktar immirata biex tattakka il-kostituzzjonalita' tal-Kap 69 (partikolarment l-Art 3) u l-Art 1531C tal-Kap 16 - u għal dik il-lanjanza l-Awtorita' tad-Djar mhijiex il-leġittimu kontradittur u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju 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 jingħad ukoll li l-kumpens li tista' tagħti Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali hu biss kumpens li jirrigwarda l-ksur tad-dritt u ma jridx u ma għandux jirrifletti d-danni li setgħu kienu subiti;*

10. *Illi it-trapass taż-żmien li għadda qabel mal-atturi bdew dawn il-proċeduri jimmilita kontra l-istess atturi - u għal Qrati kostituzzjonali tali trapass ifisser jew li fil-fatt ebda dritt ma kien ġie leż jew jekk iva fisser li l-leżjoni ma kenitx waħda sinifikanti — u dan kollu dejjem ġie rifless anke fil-kumpens li talvolta ġie allokat.*

3. Rat illi fis-16 ta' Settembru 2016 l-intimata Rita Ciantar irrispondiet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

It-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż kontra l-istess, u dan għar-raġunijiet segwenti:

1. *Fl-ewwel lok, in linea preliminari, l-istanti ma hijiex, u ma tista' qatt tkun, il-leġittimu kontradittur tar-rikorrenti f'sede kostituzzjonali.*

2. *Fit-tieni lok, fil-mertu, r-rikorenti għandhom qabel xejn jipproduċu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond 43, Flat 1, Triq il-Mandraġġ, il-Birgu.*

3. *Fit-tielet lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti fir-rispett tal-applikazzjoni tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma humiex mistħoqqa in kwantu l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex kopert mill-parametri tal-istess artikolu.*

   Dan qiegħed jingħad partikolarment, iżda mhux limitatament, fid-dawl tal-preċedenti ġudizzjarji riċenti fir-rispett tal-applikazzjoni tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' dawk l-insenjamenti li jiddistingwu t-teħid obbligatorju jew forzuż u allura deprivazzjoni aħħarija tal-proprjeta' minn kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-istess proprjeta'.

4. *Fir-raba' lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti rigwardanti l-applikazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 lanqas ma huma mistħoqqa; dan in vista tal-proviso tal-Ewwel Artikolu surriferit.*

5. *Fil-ħames lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati in kwantu msejjsa fuq l-ilmenti ewlenija tagħhom fir-rispett ta' nuqqas ta' "dħul reali" minn jew "pussess effettiv" tal-fond in kwistjoni; ilmenti dawn li tagħhom il-Leġislatur diġa' ħa qies u ntervjena debitament permezz tal-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009.*

6. *Fis-sitt lok, anke in vista tal-premessi eċċezzjonijiet, it-talbiet tar-rikorrenti jibqgħu nfondati fil-mertu u fil-Liġi.*

4. Rat illi fid-19 ta' Settembru 2016 l-**Avukat Ġenerali** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi preliminarjament, peress li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn ksur tal-jeddijiet li huma għandhom fuq proprjeta li allegatament hija tagħhom, għandhom qabel xejn iġibu prova tal-għeruq tat-titolu tagħhom fuq il-fond ossija flat esternament immarkat bin-numru tlieta u erbgħin (43) u internament immarkat bin-numru wieħed (1) formanti parti minn blokka flats li jġibu l-isem "Saint Andrew's Flats" fi Triq il-Mandraġġ, il-Birgu. F'dan ir-rigward għandhom ukoll jindikaw id-data pretiża ta' meta huma saru sidien tal-fond għaliex l-*

ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saru s-sidien tal-fond mertu ta' dan il-każ;

2. *Illi fil-mertu, t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

    a. *Illi peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibilita tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-Istat ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero li jibqgħu mpreġudikati d-drittijet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;*

    b. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, dato ma non concesso li l-Artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxux teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjeta iżda jikkostitwixxu biss kontroll ta' użu ta' proprjeta fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;*

    c. *Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol 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. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;*

    d. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli - kif żgur*

mhux il-każ. L-ordni ta' rekwiżizzjoni jinħareġ sabiex il-fond jiġi mogħti, kontra ħlas ta' kumpens, lil min ikun fi ħtieġa ta' akkomodazzjoni soċjali. L-ordni ta' rekwiżizzjoni taħt l-Att tad-Djar jikkostitwixxi biss miżura ta' kontroll ta' użu tal-proprjeta fil-forma ta' detenzjoni temporanja ta' dik il-proprjeta fl-interess pubbliku. Għaldaqstant ir-rekwiżizzjoni tal-fond in kwistjoni, tenut kont ukoll tal-fatt illi l-istess rekwiżizzjoni ssir kontra pagament li s-sid jista' wkoll jikkontesta quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u quddiem il-Qorti ta' l-Appell, ma jiksrux id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

e. *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 ma' Emanuel Ciantar u wara ma' Rita Ciantar u kien minħabba aġir tagħhom stess li ġew marbutin bil-liġijiet speċjali tal-kera;*

f. *Tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi riċenti li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008;*

g. *Dan il-proċess ta' konsultazzjoni kien proċess bi tliet saffi:*

   (i) L-ewwel kien hemm it-tnehdija tal-White Paper li kienet komplementata minn konsultazzjoni komprensiva li nkludiet (a) diskussjoni pubblika, (b) interazzjoni ta' ittri elettroniċi, dentru għas-sejħat telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq website; (c) laqgħat mal-Kunsill ta' Malta għal Żvilupp Ekonomiku u Soċjali u wkoll ma' korpi kostitwiti u (d) parteċipazzjoni f'mezzi tat-televiżjoni, tar-radju u tal-gazzetti. L-interazzjoni ta' ittri elettroniċi, dentru għas-sejħat telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq website wasslet għal aktar minn 2,000 reazzjoni u 800 mistoqsija li kollha kemm huma ngħataw tweġiba ndividwali. It-tweġibiet tqiegħdu wkoll fil-website - www.rentreform.gov.mt;

   (ii) It-tieni fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni ġiet wara l-pubblikazzjoni tal-Abbozz ta' Liġi Numru 17 imsejjaħ 'Att biex Jemenda l-Kodiċi Ċivili, Kap. 16' ippubblikat f'Novembru 2008 u d-diskussjoni sussegwenti fuq l-Abbozz

fil-Kamra tar-Rappreżentanti f'Diċembru 2008 u Jannar 2009;

(iii) *It-tielet fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni kienet tirrigwarda d-diskussjonijiet li saru bejn il-Timijiet Tekniċi tal-Gvern u l-Oppożizzjoni ta' dak iż-żmien rispettivament;*

h. *Dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu izda saru wara konsultazzjoni serja w intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;*

i. *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 f'kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu klassifikati 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;*

j. *Illi jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;*

k. *Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux, għalihom;*

l. *Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 jew tal-artikolu 153lC; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta Rita Ciantar. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita tal-miżuri msemmija f'dawn l-artikoli biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;*

m. *Illi fl-umli fehma tal-esponent, fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa dawn il-liġijiet fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe mill-*

aspett tal-proporzjonalita fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

n. *Tajjeb jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bil-buona volonta tar-rikorrenti qabel ma nħareġ l-ordni tar-rekwiżizzjoni fl-1975 u ħadd ma mpona fuqhom li jagħtu dan il-fond b'kiri għax kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibigħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;*

o. *Mir-rikors promotur ma jidhirx li r-rikorrenti qatt ikkontestaw l-ammont ta' kera li kienu jirċievu;*

p. *In finis, rigward il-kumpens mitlub wieħed irid jieħu in konsiderazzjoni wkoll il-fatt li r-rikorrenti ħallew ħafna snin jgħaddu sakemm infetħu dawn il-proċeduri. Għalkemm ir-rikorrenti qed jgħidu li l-appartament ġie derekwiżizzjonat fis-sena 2007, xorta jibqa' l-fatt li r-rekwiżizzjoni oriġinarjament seħħet fis-sena 1975. It-trapass ta' dan iż-żmien kollu jitfa' dubji serji kemm effettivament ir-rikorrenti ħassewhom aggravati bl-ordni ta' rekwiżizzjoni u kwindi kwalunkwe kumpens li jista' qatt jingħata lir-rikorrenti, għandu jiġi kkalkulat fid-dawl ta' dan il-fatt;*

3. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Provi:

5. Rat illi fi-13 ta' Ottubru 2016 il-Qorti ordnat li jibdew il-provi.

6. Rat l-affidavit ta' **Mario Magro**, rappreżentant tal-Awtorita tad-Djar, ippreżentat fit-28 ta' Novembru 2016 (fol 36).

7. Rat l-affidavit tar-rikorrenti **Maria Fiott** ippreżentat fil-15 ta' Frar 2017 (fol 71).

8. Rat ix-xhieda tal-**Perit Alan Saliba** tal-5 ta' Ottubru 2017 (fol 90).

9. Rat illi fl-24 ta' April 2018 il-Perit Mario Axisa ġie appuntat mill-Qorti sabiex jagħti l-valur lokatizzju tal-fond meritu tal-kawża odjerna.

10. Rat in-nota b'dokumentazzjoni varja eżebita mir-rikorrenti fis-17 ta' Ottubru 2018. (fol 106)

11. Rat ix-xhieda tal-**Perit Mario Axisa** tad-29 ta' Novembru 2018 (fol 171).

12. Rat ir-relazzjoni tal-Perit nominat mill-Qorti, l-Perit Mario Axisa ippreżentata fit-30 ta' Novembru 2018 (fol 172).

13. Rat ir-risposti tal-Perit Mario Axisa għad-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-3 ta' Mejju 2019 (fol 195).

14. Rat illi dina l-Qorti, kif komposta, ħadet konjizzjoni tal-atti fit-8 ta' Ottubru 2019.

15. Rat l-affidavit ta' **Andrew Xuereb** ippreżentat fis-17 ta' Novembru 2020 (fol 258).

16. Rat illi fis-17 ta' Novembru 2020 il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet tal-partijiet bil-miktub.

17. Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentata fil-5 ta' Jannar 2021. (fol 307)

18. Rat is-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fis-17 ta' Frar 2021 (fol 347).

19. Rat is-sottomissjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar ippreżentata fid-29 ta' Marzu 2021 (fol 355).

20. Rat illi fit-23 ta' Marzu 2021 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

21. Jirriżulta li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond esternament immarkat tlieta u erbgħin (43), u internament immarkat numru wieħed (1) formanti parti minn blokka flats li jġibu l-isem "St. Andrews Flats", fi Triq il-Mandraġġ il-Birgu.

22. Fil-mori tal-każ, mietu r-rikorreni Joseph Fiott, Jacqueline Azzopardi u Nathalie Cardona Fiott u l-atti ġew trasfużi f'isem l-eredi, Ramon Azzopardi, Karl Louis Cardona, Tamara Bonavia, Peter Paul Fiott, John Fiott u Anna Cassar.

23. Jirriżulta li l-fond mertu ta' dan il-każ ġie rekwiżizzjonat fl-1975 permezz ta' requisition order numru 35710 u l-fond dak iż-żmien kien mikri lil Emanuel Ciantar. Din l-ordni ta' rekwiżizzjoni ġiet notifikata lil John Fiott, li kien is-sid. Minn spezzjoni li kienet saret kif jidher minn Dok MM12, jidher li Rita Ciantar dak iż-żmien kienet diġà tgħix hemm.

24. Jirriżulta li meta ħarġet l-ordni ta' derekwiżizzjoni fl-20 ta' Awissu 2007, l-intimata Rita Ciantar kienet qed tirrisjedi fil-fond b'kera ta' LM20 fis-sena. L-

intimata Rita Ciantar kienet oġġezzjonat għad-derekwiżizzjoni u kitbet tramite l-avukat tagħha fit-8 ta' Ġunju 2007, fejn qalet li l-fond in kwistjoni kien ir-residenza ordinarja tagħha. Sussegwentement, Harold Fiott kien kiteb ittra datata 26 ta' Settembru 2007 lill-Awtorita tad-Djar fejn ilmenta li hu diżappuntat bħala sid tal-fond, li ta servizz u l-fond mhux ser jintraddlu lura. Jirriżulta li llum il-kera tal-fond *de quo* żdiedet permezz tal-Artikolu 1531C, iżda xorta għadha ferm baxxa.

25. Rat ir-rapport tal-Perit Mario Axisa li kkonstata li l-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni huwa ta' Ewro 146,000 u jistma l-valur lokatizzju tal-proprjeta` fl-2018 għal Ewro 370 fix-xahar. Il-Perit Mario Axisa ikkonstata wkoll il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin.

	Fix-xahar €	Fis-sena €
Fl-2018	370	4440
Fl-2017	312	3744
Fl-2016	276	3312
Fl-2015	249	2988
Fl-2014	232	2784
Fl-2013	214	2568
Fl-2012	211	2532
Fl-2011	212	2544
Fl-2010	204	2448
Fl-2009	199	2388
Fl-2008	211	2532
Fl-2007	224	2688
Fl-2006	218	2616
Fl-2005	213	2556
Fl-2004	192	2304
Fl-2003	157	1884
Fl-2002	138	1656
Fl-2001	127	1524
Fl-2000	122	1464
Fl-1999	113	1356
Fl-1998	109	1308
Fl-1997	104	1248
Fl-1996	96	1152
Fl-1995	88	1056
Fl-1994	83	996
Fl-1993	69	828
Fl-1992	58	696
Fl-1991	57	684
Fl-1990	52	624
Fl-1989	48	576
Fl-1988	41	492

Fl-1987	36	432
Fl-1986	40	480
Fl-1985	33	396
Fl-1984	35	420
Fl-1983	36	432
Fl-1982	41	492
Fl-1981	39	468
Fl-1980	38	456
Fl-1979	33	396
Fl-1978	31	372
Fl-1977	29	348
Fl-1976	27	324
Fl-1975	26	312

26. In eskussjoni għad-domandi tal-Avukat tal-Istat, il-Perit Mario Axisa wieġeb li l-valur attwali ġie kkalkolat b'metodu komparattiv. Ġew ikkunsidrati l-fatturi kollha tal-fond in kwistjoni fil-kalkulazzjoni tal-valur. Inoltre` wieġeb, li huwa bbaża l-valutazzjoni tiegħu fuq diversi aspetti, il-qies, tip ta' kostruzzjoni, kondizzjoni, finituri u potenzjal ta' proprjeta`.

Ikkunsidrat

27. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti, permezz tal-azzjoni preżenti, qed jilmentaw li l-artikolu tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti u l-istess artikolu 1531C, qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Rita Ciantar, u konsegwentement qegħdin jikkontendu li dan qed jikser id-drittijiet fundametali tagħhom permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

28. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi minkejja l-multitudini ta' kawżi dwar tali meritu fejn il-Qrati nostrani, *ad nauseam*, qiegħdin regolarment jsibu illi hemm ksur tad-drittijiet tal-bniedem, l-intimati kollha ressqu varji eċċezzjonjiet sabiex jikkontestaw it-talbiet rikorrenti.

Eċċezzjonijiet tal-intimata Rita Ciantar

29. Jirriżulta illi l-intimata Rita Ciantar qajmet, is-segwenti difiżi:

    1. <u>Illi mhijiex il-leġittimu kontradittur f'dan il-każ f'Sede Kostituzzjonali.</u>
    2. <u>Ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu.</u>
    3. <u>L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhuwiex applikabbli.</u>
    4. <u>It-talbiet tar-rikorrenti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol mhumiex mistħoqqa.</u>

5. It-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress li l-leġislatur diġà ħa qies tas-sitwazzjoni permezz tal-Att X tal-2009.

30. **Dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari**, tal-intimata Ciantar, jirriżulta li ġie eċċepit, li hija ma tistax tkun il-leġittimu kontradittur f'kawża ta' din ix-xorta f'Sede Kostituzzjonali. Infatti, jiġi ritenut, li l-intimata Rita Ciantar eżerċitat id-drittijiet tagħha skont il-liġijiet viġenti, u li ma vvjolatx d-drittijiet tar-rikorrenti.

31. F'dan il-kuntest, huwa relevanti dak ritenut fil-ġursiprudenza nostrana. Il-qofol tal-azzjoni ta' ilment dwar ksur ta' jedd fundamentali huwa l-għoti ta' rimedju xieraq għal tali ksur, minbarra s-sejbien fih innifsu tal-ksur. (Ara **Raymond u Geraldine Cassar Torregiani vs A.G. et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013). F'dan il-każ kompla jingħad hekk:

> *"Illi l-Qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawżi bħal dawn. Biż-żmien tfasslu, regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq .... il-ħsieb dejjem kien .... biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti r-rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur tad-dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq".*

(Ara wkoll **Abela vs il-Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990 LXXIV.i.261; Joseph **M. Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990).

32. Infatti, huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhux obbligu tal-intimata bħala inkwilin, li tara li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta' kera. (Ara **Gatt vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Lulju 2011). Għalhekk, in vista ta' dawn il-prinċipji enunċjati fil-ġurisprudenza u in vista tal-fatt, li evidentement, il-każ odjern huwa wieħed li jindirizza prinċipalment il-ksur ta' jedd ta' dritt fundamentali, fil-każ odjern, l-Istat jista' ikun responsabbli ta' ksur ta' jedd fundamentali ta' proprjeta`, u mhux l-intimata.

Għaldaqstant, tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Rita Ciantar, u tiddikjara li l-intimata ma vvjolatx id-drittijiet tar-rikorrenti. Fil-każ odjern, kien suffiċjenti li r-rikorrenti jipproċedu kontra l-Istat. Konsegwentement, l-intimata Rita Ciantar mhijiex il-leġittimu kontradittur u għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

33. La darba l-Qorti qiegħda tillibera lill-intimata Rita Ciantar mill-osservanza tal-ġudizzju, ma tarax illi hemm ħtieġa illi tkompli tqis l-eċċezzjonijiet fil-mertu tagħha.

Eċċezzjonijiet tal-Awtorita tad-Djar

34. Jirriżulta illi l-Awtorita' tad-Djar qajjmet varji eċċezzjonjiet, li huma s-segwenti:

  1. It-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.
  2. Din il-kawża għandha l-istess mertu tal-każ 79/16, għalhekk dawn il-kawżi għandhom jimxu flimkien.
  3. Ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu tagħhom.
  4. Ir-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji.
  5. L-Awtorita` tad-Djar mhijiex il-leġittimu kontradittur.
  6. Ir-rekwiżizzjoni ma tilledix l-ebda dritt fondamentali.
  7. Il-lanjanza ta-rikorrenti mhijiex immirata lejn ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni.
  8. It-talba tar-rikorrenti kif dedotta hija ppernjata fuq l-Artikolu 3 tal-Kap 69 u l-Artikolu 1531C tal-Kap 16, u mhux lejn l-aġir tal-Awtorita` tad-Djar, għalhekk l-Awtorita` tad-Djar mhijiex il-leġittimu kontradittur.
  9. Il-Qorti Kostituzzjonali mhijiex il-Qorti adatta biex tillikwida u takkorda danni.
  10. It-trapass ta' żmien jirriżulta kontra r-rikorrenti.

35. Jirriżulta illi l-ħames u tmien eċċezzjoni hija illi l-Awtorita tad-Djar ma hijiex il-leġittimu kontradittur.

36. Fl-ewwel lok, jiġi puntwalizzat, li l-ilment prinċipali tar-rikorrenti huwa dwar il-fatt li l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa l-imsemmi fond, abbażi tal-effetti tal-liġi u ċioe` tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, billi r-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin f'każijiet bħal dan hija regolata mil-liġi tal-Istat. Għalhekk, il-kontestazzjoni prinċipali da parti tar-rikorrenti mhijiex ir-rekwiżizzjoni *per se*, maħruġa fl-1975 u mneħħija fl-20 ta' Awissu 2007. Infatti, r-rekwiżizzjoni tneħħiet fl-2007, u kif tajjeb sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar, ir-rikorrenti qatt ma kkontestaw l-ordni ta' rekwiżizzjoni tramite l-mezzi ordinarji provvduti fil-liġi.

37. Inoltre`, l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa u tirrisjedi fil-fond *de quo* abbażi tal-liġijiet viġenti u mhux abbażi tar-rekwiżizzjoni stante li l-fond ilu derekwiżizzjonat minn Awissu 2007. Ir-rikorrenti qed jilmentaw minn liġi li qed iċċaħdilhom id-dritt li jieħdu lura l-proprjeta` tagħhom, u li jibqgħu jipperċepixxu kera baxxa.

38. Għaldaqstant, għal dan l-ilment żgur m'għandhiex tirrispondi l-Awtorta` tad-Djar. Jiġi ribadit li l-Awtorita` tad-Djar qatt ma kienet vestita b'ebda fakultà leġislattiva, kwindi ma tistax tiġi tenuta responsabbli għat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti. In vista tas-suespost, l-Awtorita` tad-Djar qed tiġi dikjarata li mhijiex il-leġittimu kontradittur. Konsegwentement, qed tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

39. Għalhekk, tilqa' l-ħames u t-tmien eċċezzjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar.

40. La darba l-Qorti qiegħda tillibera lill-Awtorita` tad-Djar mill-osservanza tal-ġudizzju, ma tarax illi hemm ħtieġa illi tkompli tqis l-eċċezzjonijiet fil-mertu tagħha.

L-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

41. Illi ġie eċċepit preliminarjament li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni. Fl-ewwel lok, ir-rikorrenti ippruvaw it-titolu tagħhom billi eżebew serje ta' dokumenti dwar il-provenjenza tat-titolu tagħhom a fol 106 et seq. Harold Fiott akkwista diversi ishma b'referenza għall-fond odjern mingħand ħutu, ossija 7/16 il-sehem kif jidher mill-kuntratt datat 7 ta' Lulju 1998, eżebit bħala Dok E a fol 120.

42. Fid-dawl ta' dawn il-provi, m'hemmx lok għal dubju li r-rikorrenti ippruvaw it-titolu tagħhom għas-sodisfazzjon tal-Qorti. Fi kwalunkwe każ, il-fatt li l-intimata Ciantar kienet qed tħallas il-kera qed tirrikonoxxi lis-sidien, b'hekk ma jidhirx li hemm kontestazzjoni dwar dan. Konsegwentement, dan ixejjen l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

43. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Meritu tal-każ

44. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara l-kuntratt ta' lokazzjoni rigward il-fond esternament immarkat numru tlieta u erbgħin (43) internament immarkat numru wieħed (1) formanti parti minn blokka ta' flats "St. Andrews Flats", Triq il-Mandraġġ, Birgu, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu ivvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-artikolu 3 u 4 tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009 meta qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Rita Ciantar.

45. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

46. Fir-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat, sostna li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Preliminarjament ġie eċċepit, li r-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu tagħhom. Fil-mertu, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Inoltre`, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, ġie eċċepit, li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Kap 69 huwa mmirat lejn ċirkostanzi speċjali fil-pajjiż li jinkawdraw ruħhom fl-interess nazzjonali. Inoltre`, ġie eċċepit li l-emendi tal-Att X tal-2009, saru b'konsultazzjoni wiesgħa. Di piu`, ġie sostnut, li r-rikorrenti

daħlu f'kuntratt ta' kera ma' Rita Ciantar, u minħabba f'hekk ġew marbuta b'liġijiet speċjali tal-kera.

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

47. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottolinea li fil-każ in eżami, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax, stante li ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, in kwantu hawn non si tratta ta' teħid ta' proprjeta`, jew ta' jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tal-istess proprjeta`. Għalhekk, l-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dwar l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat, jissottolinea, li jridu jiġu mistħarrġa l-elementi li jsawru dan l-artikolu. Saret referenza għall-interferenza tal-Istat fuq id-dritt ta' proprjeta`, fejn ġie sostnut mill-Avukat tal-Istat li jilleġisla fl-interess ġenerali għandu marġini wiesgħa. Inoltre`, ġie sottomess b'referenza għall kera mnaqqsa meta mqabbla mal-valur lokatizzju, it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bid-diskrezzjoni wiesgħa tal-istat li jilleġisla f'kuntest ta' miżuri soċjali. Di piu`, ġie sostnut li ma jistgħax jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha.

48. Minn naħa l-oħra, r-rikorrenti ma jaqblu xejn ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat u jikkontendu illi sofrew leżjoni tad-dritt tagħhom stante li kienu jirċievu LM20 fis-sena mingħand Rita Ciantar, u reċentement qed jirċievu kera annwali miżera ta' Euro 197.55, meta l-valur lokatizzju tal-fond *de quo* ġie stmat mill-Perit Tekniku għal Euro 370 fix-xahar, u Euro 4,400 fis-sena 2018. Ġie sottolineat ukoll fis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti, li l-leżjoni prinċipali lamentata mir-rikorrenti hija l-kera irriżorja, fejn m'hemmx garanzija proċedurali u termini raġonevoli, li ser jirċievu l-proprjeta` libera u franka minn kull inkwilinat, iżda l-inkwilinat qed jintiret *ex lege* lill-inkwilin meta l-proprjeta` hija tar-rikorrenti.

49. B'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti sostnew li għalkemm is-setgħa tal-Istat li jindaħal għall-ġid nazzjonali hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali, iżda tibqa' l-ħtieġa li jintwera mill-Istat li l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita`. Dan għaliex bl-interferenza tal-Istat, is-sid tal-fond kien kostrett iġorr 'a disproportionate and excessive burden'. Għalhekk, ir-rikorrenti sssottolineaw li l-bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u d-dritt fundamentali tal-proprjeta` ma ġiex sodisfatt. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bl-emendi tal-Att X tal-2009 seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta` tar-rikorrenti. Inoltre`, ġie wkoll sostnut, li r-rikorrenti kellhom jibqgħu jirrikonoxxu lil Rita Ciantar bħala inkwilin fil-fond in kwistjoni, anke wara li l-fond ġie derekwiżizzjonat fl-2007, billi l-intimata Rita Ciantar baqgħet tgawdi l-protezzjoni tal-liġijiet viġenti. Ġie sottomess mir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet, li r-rikonoxximent tal-inkwilinat

kien konsegwenza tal-liġijiet viġenti fil-pajjiż, il-Kap 69 u l-Att X tal-2009, u mhux għax ir-rikorrenti daħlu f'kuntratt ta' kera.

50. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti rreferew għall-każ **Connie Zammit et vs Malta** fejn ingħad:

> *"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants."*

51. Inoltre`, fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti rreferew ukoll għall-każ **Fleri Soler et vs Malta** deċiż mill-Qorti Ewropea tad-drittijiet tal-Bniedem fis-26 ta' Settembru 2006, fejn f'dak il-każ il-fond kien ukoll rekwiżizzjonat, u ġie deċiż li l-kera tas-sid kienet tant baxxa, għalhekk ġie dikjarat li ma kienx hemm 'a fair balance' bejn l-interess ġenerali u dak tas-sid. Illi ingħad hekk:

> "*The prolongation of the requisition over a period of decades, coupled with the low level of rent and the absence of sufficient procedural safeguards, has after a certain lapse of time, upset the reasonable relation of proportionality which should subsist between the means employed and the aim sought to be achieved*."

52. Ir-rikorrenti rreferew ukoll għall-każ **Ghigo vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-17 ta' Lulju 2008, fejn ġie deċiż li meta ħarġet l-ordni tar-rekwiżizzjoni, ir-rikorrent kien kostrett jaċċeta l-aventi kawża tal-intimati Griscti bil-konsegwenzi legali u restrittivi li ġab miegħu dak il-ftehim ta' kera. Għalhekk, ġie konkluż li seħħ a 'disproportionate and excessive burden' fil-konfront tar-rikorrent, li kien rifless ukoll fl-ammont tal-kera, fis-sens li ma kienx hemm bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-ħarsien tad-dritt tal-proprjeta` tar-rikorrent.

53. B'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, ir-rikorrenti ssottomettew, li ladarba l-inkwilinat ta' l-intimata ma kienx jipprevali qabel it-3 ta' Marzu 1962, (id-data stipulata fl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta), mhuwiex il-każ li jitqies li dak li jkun sar taħt il-Kap 69, ma jkunx sar bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

54. L-**Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

> "*Ebda propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses 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 w imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-*

> *interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta*."

55. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

> "*Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Aritikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat*."

56. Fil-ġurisprudenza, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

> "*Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa nfondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissotitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.*"

57. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

58. Hawnhekk, il-Qorti ser tirreferi għas-sentenza reċenti deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020 fl-ismijiet **Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali et,** fejn kien ġie rilevat hekk mill-Avukat tal-Istat, li ladarba l-kirja mertu tal-każ kienet imħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-

seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931, il-Qorti kellha tieħu wkoll konjizzjoni tal-Artikolu 37 u 47(9) tal-Kostituzzjoni.

59. L-**Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi:

> "*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;*
(c) *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-proprjea`; jew*
(d) *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*

60. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan l-istess prinċipju ġie applikat fil-każ **Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs L-Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020. Din il-Qorti ser tadotta dan il-prinċipju hawnhekk enunċjat, u tiddikjara bl-istess mod, li l-Kap 69 ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. F'dan ir-rigward, l-ewwel talba, sa fejn jikkonċerna l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

61. Għalhekk, tilqa' limitatament it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat strettament għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

62. Għalhekk, din il-Qorti ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea

63. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

> "*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*"

64. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> "*Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, **James and others vs the United Kingdom**, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in **Sporrong and Lonnroth vs Sweden**, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). **Hutten Czapska vs Poland** - (App No. 35015/97 -19 June 2006*)."

65. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn Ewro 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

    Fil-każ suċitat ingħad:

> *"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".*

66. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

> *"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……."(See, for example, Anthony **Aquilina vs Malta** no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; **Montanaro Gauci & others vs Malta**, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and **Zammit and Attard Cassar vs Malta**, cited above § 62).*

67. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

> "*In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation*."

68. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti sostnew, li jirċievu kera miżera ta' €197.55 fis-sena meta fl-2018, il-Perit stma l-fond in kwistjoni bl-ammont ta' valur lokatizzju ta' €4,400. Għalhekk, ir-rikorrenti komplew jirreferu għar-rapport tal-Perit fejn jidher li r-rikorrenti sofrew telf pekunarju matul is-snin, stante li l-kera li pperċepew kienet irriżorja komparata mal-valuri lokatizzji hemmhekk elenkati.

69. Fil-każ in eżami jirriżulta li l-fond in kwistjoni, esternament immarkat tlieta u erbgħin (43) internament immarkat numru wieħed (1) fomanti parti minn blokka flats "St. Andrews Flats" fi Triq il-Mandraġġ, il-Birgu, kien fond rekwiżizzjonat liema rekwiżizzjoni inħarġet fl-1975. Sussegwentement, il-fond ġie derekwiżizzjonat f'Awissu 2007. Iżda r-rikorrenti kellhom ikomplu jirrikonoxxu l-inkwilinat ta' Rita Ciantar li baqgħet tirrisjedi fil-fond, a tenur tal-Kap 69 u tal-emendi l-Att X tal-2009.

70. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

> "*In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction*

compared with the free market rental value.” (Ara wkoll ***Sergio Falzon et vs L-A.G. et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta’ Jannar 2018).*

71. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-artikolu tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-Att X tal-2009, speċifikament l-Artikolu 1531C, u l-liġijiet viġenti ħolqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali.

72. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u tgawdija ta’ proprjetà tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom. Din il-Qorti ħadet konjizzjoni mhux biss tan-nuqqas ta’ tgawdija ta’ proprjetà, iżda wkoll tal-kera irriżorja li ġiet ipperċepita mir-rikorrenti matul is-snin.

73. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan kif spjegat aktar ‘il fuq, iżda hemm leżjoni a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

74. Għalhekk, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

75. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi li għandhom ir-rikorrenti talli inkisru d-drittijiet tagħhom.

76. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti talbu lill-Qorti sabiex tiddikjara illi l-intimat ma tistax tibqa’ tibbaża l-okkupazzjoni tagħha fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

77. Il-Qorti tosserva illi dwar jekk l-intimata Ciantar għandhiex tibqa’ tibbenefika mill-protezzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, dik hija kwistjoni illi għandha tiġi kkunsidrata u deċiża mill-Bord tal-Kera, a tenur tal-Artikolu 69, u dana sabiex jiġi assikurat illi kemm l-intimata kif ukoll ir-rikorrenti jingħataw l-possibbilta’ illi jressqu d-difiżi tagħhom quddiem dak il-Bord, ili huwa l-Bord kompetenti sabiex jiddeċiedi dwar jekk persuna għandhiex tkompli tgawdi l-protezzjoni tal-Kap 69 jew le – għalhekk, it-tielet talba tar-rikorrenti ma hijiex ser tiġi kkunsidrata minn dina l-Qorti. Din il-Qorti, madanakollu, ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

78. Jirriżulta, di fatti, illi fit-talba tar-rikorrenti, huma talbu għal ħlas ta’ kumpens u danni, li l-Qorti tifhem li jfisser pretensjoni għad-danni pekunjarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunjarji għal-leżjoni sofferti mir-rikorrenti.

79. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li tali talba għal danni, kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

Danni Pekunjarji

80. Dwar danni pekunjarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> "*Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat hu deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li ingħata lir-rikorrenti mil-ewwel Qorti, ma' jfissirx li allura il-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata jkun f'ammont viċin dak li tagħti il-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra ir-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (EUR 25,000). Hija ikkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu il-proċeduri opportuni, il-valur ta' l-immobbli, iż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-propjeta tagħhom mingħajr ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma' dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-propjeta' tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond".*
>
> *Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għal-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu il-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158.*"

81. Il-Qorti tosserva wkoll illi fil-kalkolu tal-kumpens illi huwa dovut għal-leżjoni tat-tip kontemplat permezz ta' l-azzjoni odjerna, hija ta' benefiċċju għall-parti li jkun regola ċara u sempliċi dwar kif il-Qorti tasal għal tali kumpens.

82. Il-Qorti kif ippreseduta, temmen li huwa fl-aħjar interess tal-ġustizzja u tal-partijiet kollha li jkun hemm regola ċara u sempliċi li abbażi tagħha wara li tkun qieset li l-elementi kollha fuq ġia imsemmija lkoll jirriżultaw, il-Qorti tasal biex tiffissa il-kumpens, u tħoss illi tali regola għandha tkun ta' kumpens ekwivalenti ħamsin fil-mija (50%) tal-valur medju lokatizzju tul il-perjodu kollu fejn ir-rikorrenti ġew imċaħħda mill-proprjeta`.

83. **Il-Qorti tqis li tali ċarezza u sempliċita` fir-regola ta' applikazzjoni ta' kumpens għandha tkun ta' assistenza u għajnuna għall-partijiet sabiex jistgħu jaslu għal indikazzjoni ta' kumpens ġust <u>qabel</u> ma jinbdew il-proċeduri odjerni, liema fatt ikun jista' jwassal sabiex jitnaqqsu l-volum kbir ta' kawżi kostituzzjonali fuq kumpens illi l-Qorti bdew jiffaċċjaw reċentement.**

84. Jirriżulta mill-assjem tal-provi, li oriġinarjament il-fond in kwistjoni kien akkwistat minn John u Ferdinando Fiott permezz ta' kuntratt ta' akkwist eżebit bħala Dok A a fol 114 fis-sena 1947 u r-rikorrenti, bħala eredi ta' John u Ferdinando Fiott, wirtu sehem kull wieħed mill-proprjeta` in kwistjoni.

85. Jirriżulta illi l-vjolazzjoni bdiet tippersisti mill-24 ta' Ottubru 1975 meta l-awtoritajiet fil-Gvern dan iż-żmien qabbdu w unilateralment irrekwiżizzjonaw il-fond tal-aventi kawża tar-rikorrenti, kif jidher fid-dokument a fol 42, liema ordni kienet wasslet għal reazzjoni ta' sorpriża mill-istess aventi kawża tar-rikorrenti f'Novembru 1975 (fol 53).

86. Jirriżulta, madanakollu, illi stante illi ġie stabbilit li l-leżjoni sofferta mir-rikorrenti u l-aventi kawża tagħhom tqieset abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens li għandu jingħata lir-rikorrenti, bħala sidien tal-fond mertu tal-kawża odjerna, tista' biss tingħata mis-sena 1987 'il quddiem, ossija mid-dħul fis-seħħ tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) permezz ta' Att XIV tal-1987.

87. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti w il-valuri minnu stabbiliti w indikati aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 1987 sal-2018, il-valuri lokatizzji kienu is-segwenti:

	Fix-xahar €	Fis-sena €
Fl-2018	370	4440
Fl-2017	312	3744
Fl-2016	276	3312
Fl-2015	249	2988

Fl-2014	232	2784
Fl-2013	214	2568
Fl-2012	211	2532
Fl-2011	212	2544
Fl-2010	204	2448
Fl-2009	199	2388
Fl-2008	211	2532
Fl-2007	224	2688
Fl-2006	218	2616
Fl-2005	213	2556
Fl-2004	192	2304
Fl-2003	157	1884
Fl-2002	138	1656
Fl-2001	127	1524
Fl-2000	122	1464
Fl-1999	113	1356
Fl-1998	109	1308
Fl-1997	104	1248
Fl-1996	96	1152
Fl-1995	88	1056
Fl-1994	83	996
Fl-1993	69	828
Fl-1992	58	696
Fl-1991	57	684
Fl-1990	52	624
Fl-1989	48	576
Fl-1988	41	492
Fl-1987	36	432

88. Jirriżulta għalhekk, li kkunsidrat li s-sena 1987 tiġi kkunsidrata fl-intier tagħha, il-qliegħ previst li setgħu jipperċepixxu ipotetikament ir-rikorrenti sad-data tar-rapport peritali fl-2018, kien jammonta għal sittin elf, erbgħa mija u għoxrin Euro (€60,420).

89. Jirriżulta għalhekk li applikat ir-regola fuq imsemmija, ossija li l-Gvern għandu jagħmel tajjeb in linea ta' danni għall-ammont ta' nofs il-qliegħ li seta' jiġi rikavat, il-kumpens għandu jkun ta' tletin elf, mitejn u għaxar Euro (€30,210) għas-snin kollha mill-1987 sad-data tar-rapport peritali, illi fiha tali leżjoni kienet ċarament ikkawżata fil-konfront tar-rikorrenti bħala sidien tal-fond sas-sena tal-preżentata tal-kawża odjerna.

90. Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku il-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunjarji

91. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunjarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunjarji ta' € 9,000 kif likwidatat mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

92. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunjarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li mill-1987, data meta daħħlet in vigore l-Ewwel Protokol, sad-data tal-preżentata tal-kawża fl-2016 għaddew disa' u għoxrin sena, għalhekk il-kumpens għandu jkun ta' erbatax-il elf u ħames mitt Ewro (€14,500).

Kumpens totali

93. Tenut kont tal-fatt li r-rikorrenti kienu spussessati mill-proprjeta` tagħhom mingħajr ebda kumpens sa mis-sena 1975 iżda, stante li l-ksur qed jiġi stabbilit bl-applikazzjoni tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, ossija mis-sena 1987 meta daħħlet tali liġi in vigore, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrenti għandhom jingħataw għan-nuqqas fil-konfront tagħhom għandu jkun ekwivalenti għal tletin elf, mitejn u għaxar Euro (€30,210) bħala danni pekunjarji u erbatax-il elf u ħames mitt Ewro (€14,500) bħala danni non-pekunjarji, li flimkien jagħmlu total ta' **erbgħa u erbgħin elf, sebgħa mija u għaxart Euro (€ 44,710)**.

Konklużjoni

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, tal-Awtorita` tad-Djar, u tal-Avukat tal-Istat;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Rita Ciantar u għalhekk **tiddikjara** li mhijiex il-leġittimu kontradittur u tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet l-oħra fil-mertu, ċioe` t-tieni, t-tielet, ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet għar-raġunijiet spjegati.

Tilqa' l-ħames u t-tmien eċċezzjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar u għalhekk **tiddikjara** li l-Awtorita` tad-Djar mhijiex il-leġittimu kontradittur, u tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet l-oħra ċioe`, l-ewwel, it-tieni, it-tielet, ir-raba', is-sitt, is-seba', id-disa' u l-għaxar eċċezzjonijiet għar-raġunijiet spjegati.

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat limitatament, għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tal-Avukat tal-Istat.

Tilqa' l-**<u>Ewwel Talba</u>** tar-rikorrenti limitatament, kif ġej billi:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikoli 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, u l-operazzjonijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' inkwilinat għall-fond esternament immarkat numru tlieta u erbgħin (43) internament immarkat numru wieħed (1), formanti parti minn blokka flats "St Andrew's Flats" fi Triq il-Mandraġġ Birgu, lill-intimata Rita Ciantar, b'hekk ir-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħħom abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) iżda tiċħad it-talba għar-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Tilqa' t-**<u>Tieni Talba</u>** limitatament kif ġej:

Tiddikjara li l-Artikolu 3 ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, jiksru l-jedd fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija paċifika tal-proprjeta` tagħhom, u dan abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) iżda tiċħad it-talba għar-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, stante li l-liġijiet viġenti ma żammewx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini peress li l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni ai termini tal-Liġi.

Tiċħad it-**<u>Tielet Talba</u>** tar-rikorrenti sabiex jiġi dikjarat illi Rita Ciantar ma tistax tibqa' tibbaża l-okkupazzjoni tagħha abbażi tal-Kap 69.

Tilqa' **<u>r-Raba' Talba</u>** billi:

Tillikwida l-ammont ta' tletin elf, mitejn u għaxar Euro (€30,210) bħala danni pekunjarji u erbatax-il elf u ħames mitt Ewro (€14,500) bħala danni non-pekunjarji, li flimkien jagħmlu total ta' **erbgħa u erbgħin elf, sebgħa mija u għaxart Euro (€ 44,710)**.

Tilqa' **<u>l-Ħames Talba</u>** kif gej:

Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont tletin elf, mitejn u għaxar Euro (€30,210) bħala danni pekunjarji u erbatax-il elf u ħames mitt Ewro (€14,500) bħala danni non-pekunjarji, li flimkien jagħmlu total ta' **erbgħa u erbgħin elf, sebgħa mija u għaxart Euro (€ 44,710)** mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, iżda abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

L-ispejjeż għall-proċeduri għandhom ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat, għajr għal dawk tal-intimata Rita Ciantar u tal-Awtorita` tad-Djar li għandhom ikunu a kariku tar-rikorrenti.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur