QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 23 ta' Frar, 2022.

Numru 4

Rikors Kostituzzjonali Numru 28/2019/1 LM

Reginald u Maria Aurora konjuġi Fava; Rosette armla minn Richard Pace Axiaq; Stephanie Bezzina Wettinger; Martin Bezzina Wettinger; Carmen mart Benigno Zammit; Josephine Tabone; Orland Bonavia f'ismu proprju u bħala mandatarju tal-assenti Kevin Bonavia; Paul Bonavia; Duncan Bonavia; Josephine armla minn Paul Bonavia bħala usufruttwarja tal-mejjet Paul Bonavia

v.

Avukat Ġenerali, li ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat; Awtorità tad-Djar; u Olga Spiteri u Armando Spiteri

1. Dawn huma żewġ appelli – wieħed tal-Awtorità tad-Djar u l-ieħor tal-konvenuti Olga Spiteri u Armando Spiteri – minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha fit-30 ta'

Ġunju, 2021 li sabet li bil-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni mis-Segretarju tad-Djar fuq proprjetà tal-atturi, kif ukoll bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet rilevanti tal-liġi għaċ-ċirkostanzi tal-każ tallum, l-atturi ġarrbu ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom imħarsa bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"]. Bħala rimedju għal dan il-ksur l-Awtorità tad-Djar ["l-Awtorità"] bħala suċċessur tas-Segretarju tad-Djar ġiet ordnata sabiex tħallas lill-atturi kumpens fl-ammont ta' sebgħa u sebgħin elf euro (€77,000). L-ewwel qorti ordnat ukoll illi l-konvenuti Spiteri ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] biex ikomplu jżommu b'kiri l-fond proprjetà tal-atturi.

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża huma dawn: l-atturi (ħlief Reginald Fava) huma lkoll sidien ta' proprjetà immobbli fil-Belt Valletta. B'kuntratt tal-20 ta' Ottubru 1966 pubblikat fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, l-atturi u l-awturi tagħhom kienu taw il-fond lill-Perit Walter Caruana Montaldo b'enfitewsi għal sbatax-il sena minn dakinhar tal-att u taħt dawk il-pattijiet u l-kundizzjonijiet miftiehma fil-kuntratt.

3. Il-Perit Caruana Montaldo, b'kuntratt tal-25 ta' Frar 1967 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona, ta l-fond lil Aldo Bonello u lil David Derek Hyman b'enfitewsi, jew, aħjar, sub-enfitewsi, għal sittax-il sena b'seħħ mill-1 ta' Marzu 1967.

4. Fid-19 ta' April, 1973, is-Segretarju tad-Djar ħareġ ordni ta' rekwiżizzjoni numru 26032 fuq il-fond u, fis-7 ta' Settembru 1973, il-fond ġie mogħti lil

Emilia Spiteri, omm il-konvenuti, b'kera ta' ħamsa u erbgħin lira ta' Malta (Lm45.00) fis-sena. Emilia Spiteri baqgħet tgħix fil-fond, flimkien ma' wliedha l-konvenuti Spiteri, sal-mewt tagħha.

5. Għalkemm l-Awtorità tad-Djar kienet ħarġet ordni ta' derekwiżizzjoni fit-8 ta' Awissu 2008 il-konvenuti Spiteri baqgħu joqogħdu fil-fond u għadhom hemm hemm sallum.

6. Billi jidhrilhom illi dan kollu sar bi ksur tad-drittijiet tagħhom imħarsin taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

> »i. tiddikjara … illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni numru (26032/73) tilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;
>
> »ii. konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond … proprjetà tar-rikorrenti a favur tal-intimati aħwa Spiteri tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u minkejja d-derekwiżizzjoni l-fond baqa' okkupat mill-intimati Spiteri biex b'hekk tordna lill-intimati Spiteri sabiex fi żmien qasir u perentorju tittermina l-lokazzjoni relattiva u tiżgombra mill-fond in kwistjoni, *oltre* rimedji oħra li din l-onorabbli qorti jidhrilha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess sħiħ u reali ġodiment ta' ħwejjiġhom;
>
> »iii. tiddikjara … illi l-intimati huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwiżizzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, *stante* illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;
>
> »iv. tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ukoll *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;
>
> »v. tikkundanna lill-intimati iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni hekk kif likwidati ukoll *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

7. L-Avukat Ġenerali, llum l-Avukat tal-Istat, ressaq dawn l-eċċezzjonijiet, fost oħrajn li ma humiex relevanti għall-għanijiet tal-appelli:

> »… … …
>
> »4. … … … in kwantu l-azzjoni tar-rikorrenti hija bbażata fuq l-allegat ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni dwar il-

Ħarsien tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, l-azzjoni odjerna hija inammissibbli *ratione temporis* fit-termini tal-artikolu 7 tal-Kap. 319 li jipprovdi li l-ebda allegat ksur tad-drittijiet tal-bniedem u libertajiet fundamentali mwettaq qabel it-30 ta' April 1987 ma għandu jagħti lok għat-teħid ta' azzjoni taħt l-artikolu 4 ta' dak l-Att u dan *in vista* tal-fatt li l-ordni ta' tekwiżizzjoni numru 26032/73 mertu tar-rikors promotur jirrisali għad-19 ta' April 1973;

»5. … … …

»6. Fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

»… … …

»b. il-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni u l-allokazzjoni tal-fond in kwistjoni sar skont il-liġi u ma jivvjolax id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

»ċ. ma hemm xejn illegali jew li jikser id-drittijiet fundamentali fil-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni. L-ordni ta' rekwiżizzjoni jinħareġ sabiex il-fond rekwiżizzjonat 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-proprjetà fil-forma ta' detenzjoni temporanja ta' dik il-proprjetà 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 tal-Appell, ma jiksrux id-disposizzjonijiet tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

»d. … … … 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-proprjetà 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 indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

»e. ... … …

»f. … … … *in ogni caso*, il-kumpens xieraq għall-privazzjoni tal-proprjetà ma għandux ikun il-valur kummerċjali tal-kera tal-fond;

»g. ġaladarba l-ordni ta' rekwiżizzjoni tneħħiet, l-istat ma għandu ebda setgħa oħra fuq il-fond jew fuq l-okkupanti tiegħu.«

8. L-Awtorità tad-Djar wieġbet hekk:

»… … …

»Ordni ta' rekwiżizzjoni ma tledix id-drittijiet kostituzzjonali u hija permessa biex tara li jkun hemm tqassim ġust tal-ġid fil-pajjiż. IlL-Kostituzjzoni tagħti id-dritt lill-istat li jillimita id-drittijiet tal-proprjetà basta jkun hemm proporzjonalità bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u il-kumpens imħallas.

»... ... ... Din il-qorti ma għandiex tagħti u takkorda danni. Fil-fatt, anke fejn il-qorti ssib li jkun hemm sproporzjonalità bejn il-limitazzjonijiet tad-dritt u l-kumpens, l-istess qorti qatt ma tuża il-valur lokatizzju fiq-suq miftuħ biex tillikwida il-kumpens xieraq biex jispurga il-leżjoni kostituzz-jonali;

»Ma hemm ebda prova li l-awturi tal-atturi kienu b'xi mod imġiegħela li jaċċettaw lill-inkwilini. Dan il-fatt ma jistax jiġi preżunt, kif qed jip-pretendu l-atturi, imma irid jiġi pruvat bħal kull ħaġa oħra li tidħol fil-qorti. Anzi irid jingħad li jekk l-anzjani tul ħajjithom ma kienu qalu xejn dwar dan hu evidenti li huma kienu kuntenti li l-proptjeta tagħhom qed tintuża minn min kien fil-bżonn.

»L-atturi ma sofrew xejn u ma hemm ebda prova li l-antenati tagħhom sofrew għax dan jistgħu jgħiduh biss huma.

9. Il-konvenuti Spiteri ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

»… … …

»4. Mingħajr preġudizzju, l-ordni ta' rekwiżizzjoni 26032/73 ħarġet skond il-liġi u ma kien hemm ebda ksur ta' xi drittijiet protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta jew taħt l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea. *Inoltre* l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea ma kienx parti mill-liġi ta' Malta billi daħal fis-seħħ fid-19 ta' Awissu 1987.

»5. F'kull każ il-kirja tal-fond … ma tmurx kontra l-Konvenzjoni Ewropea kif adottata fl-ordinament ġuridiku ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319). Sid il-kera kien irrikonoxxa lill-inkwilin u il-kera attwali kien iffissat minn Reginald Fava u aċċettat mill-esponenti Olga Spiteri, u llum l-esponenti tokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera validu kif emendat bi qbil bejn sid il-kera u l-esponenti.

»6. Din il-qorti ma tistax tagħti ordni li twassal għall-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond in kwistjoni meta l-protezzjoni nnifisha, mogħtija mill-gvern, mhix leżiva għad-drittijiet tas-sid u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jinqdew b'din l-azzjoni biex jitolbu t-tkeċċija tal-esponenti mir-residenza tagħhom peress li din mhijiex il-*forum* kompetenti biex tikseb l-iżgumbrament tagħha.

»7. F'kull każ ukoll l-esponenti ukoll għandhom dritt għall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti taħt il-Kostituzzjoni bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea u senjatament id-dritt tar-rispett tal-ħajja privata tagħhom, tal-familja u ta' darhom.

»8. F'kull każ u mingħajr preġudizzju it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fil-liġi u għandhom jiġu miċħuda billi ma kien hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew tal-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

10. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

> »1. … … …
>
> »2. tiċħad l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati Spiteri ħlief sa fejn kompatibbli ma’ dak deċiż fis-sentenza;
>
> »3. tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata, ħlief sa fejn kompatibbli ma’ dak deċiż b’din is-sentenza;
>
> »4. tilqa’ limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara … illi r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta);
>
> »5. bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti, il-qorti qiegħda tikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas lir-rikorrenti kumpens fis-somma komplessiva ta’ sebgħa u sebgħin elf euro (€77,000);
>
> »6. il-qorti qiegħda tidderiġi lill-intimati Spiteri sabiex ma jibqgħux jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta fir-rigward tal-okkupazzjoni tal-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri.
>
> »Il-qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-qrati Ċivili u Tribunali sabiex, f’każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja ta’ din is-sentenza lill-Onor. *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.
>
> »Il-qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal parti minn ħamsa ($^{1}/_{5}$) mir-rikorrenti u l-kumplament tal-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-Awtorità intimata.«

11. Safejn huma rilevanti għall-għanijiet tal-appelli, il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »… … … …
>
> »L-intimati Spiteri qegħdin jeċepixxu … li l-ordni ta’ rekwiżizzjoni ma kienet tikser l-ebda dritt kif protett mill-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u dan għaliex l-Att daħal fis-seħħ biss fid-19 ta’ Awissu 1987. Il-qorti tirrileva li kif inhu kristallizzat fil-ġurisprudenza tal-qrati tagħna, fejn il-ksur ta’ dritt fundamentali ma jkunx wieħed istantanju iżda kontinwat, anke jekk l-ordni ta’ rekwiżizzjoni ħarġet fl-1973, l-effetti tagħha baqgħu jipperduraw għal diversi snin wara, u għalhekk id-disposizzjonijiet u l-protezzjoni pprovduta mill-Konvenzjoni għandhom japplikaw. F’dan il-każ l-ilment tar-rikorrenti huwa proprju li wara li nħarġet l-ordni ta’ rekwiżizzjoni, u sussegwentement kienet inħarġet ukoll l-ordni ta’ derekwiżizzjoni, il-konsegwenzi baqgħu jinħassu minnhom għal diversi snin wara, u fil-fatt l-intimati Spiteri għadhom fil-pussess tal-fond sal-lum il-ġurnata, u r-rikorrenti għadhom jirċievi kera irriżorja sal-lum. Għaldaqstant, il-qorti qegħda tiċħad din l-eċċezzjoni.

»Dwar il-mertu, l-Awtorità intimata teċċepixxi li l-ordni ta' rekwiżizzjoni ma tilledix id-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti u din hija permessa sabiex tassigura li jkun hemm tqassim ġust tal-ġid fil-pajjiż. Tkompli tispjega li l-Kostituzzjoni tagħti lill-istat id-dritt li jillimita d-drittijiet tal-proprjetà sakemm tinżamm il-proporzjonalità bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u l-kumpens li jitħallas. Teċċepixxi wkoll li ma kien hemm l-ebda prova li l-awturi tar-rikorenti kienu b'xi mod imġiegħla li jaċċettaw lill-inkwilini. B'mod ġenerali teċċepixxi wkoll li għalhekk ir-rikorrenti ma sofrew xejn, u anki li ma hemm l-ebda prova li l-antenati tagħhom sofrew, għaliex dwar dan huma biss setgħu jgħiduh u r-rikorrenti lanqas ma jistgħu jitolbu għal kumpens għal allegat ksur ta' drittijiet li l-antenati setgħu sofrew. L-intimati Spiteri b'mod ġenerali jeċċepixxu li t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, imma wkoll b'mod aktar speċifiku jeċċepixxu li l-ordni ta' rekwiżizzjoni ħarġet skont il-liġi u li ma kien hemm l-ebda ksur ta' xi drittijiet kif protetti mill-Kostituzzjoni jew mill-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea. Jikkontendu l-istess fir-rigward tal-kirja tal-fond fejn saħansitra s-sid kien irrikonoxxa lill-inkwilin, tant li l-kera li titħallas preżentement kienet ġiet iffissata mir-rikorrent Reginald Fava u ġiet aċċettata mill-intimata Olga Spiteri. Għalhekk jeċċepixxu li llum huma jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera validu.

»… … …

»F'dan il-każ ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-fatt li sussegwenti għall-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni, il-fond ingħata lil omm l-intimati mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tagħhom b'kera irriżorja ta' Lm45.00 jew €104.82ċ fis-sena, li baqgħet hekk sal-31 ta'Diċembru 2009, meta bdiet titħallas kera ta' €185 fis-sena skont id-disposizzjonijiet tal-Att tal-2009 u fl-1 ta' Jannar 2013 għoliet għal €197.60 skont l-istess disposizzjonijiet. Imbagħad mill-1 ta' Jannar 2017 jirriżulta mill-provi li r-rikorrent Reginald Fava kien ftiehem mal-intimata Olga Spiteri sabiex il-kera togħla għal €1,000 fis-sena. B'hekk kien ġie impost fuqhom *landlord / tenant relationship* li kien fil-verità ekwivalenti għal esproprjazzjoni *de facto* fejn ma ġiex assigurat mill-istat li kien hemm bilanċ bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet tas-sid. Fil-frattemp fit-8 ta' Awissu 2008 l-ordni ta' rekwiżizzjoni kienet tneħħiet, imma r-rikorrenti jikkontendu li l-intimati Spiteri komplew fil-kirja li kienet ingħatat lil ommhom mingħajr ma jħallsu kera ġusta skont il-valur kummerċjali tal-fond.

»Il-qorti tqis illi mill-provi jirriżulta bl-aktar mod ampju li f'dan il-każ ma kien hemm l-ebda proporzjon bejn il-kera li r-rikorrenti setgħu jirċievu mill-kiri tal-fond fis-suq miftuħ tal-kiri, u l-kera attwalment perċepita minnhom minħabba l-fatt li l-fond ġie allokat lill-omm l-intimati Spiteri għal skop ta' akkomodazzjoni soċjali, u sussegwentement, għalkemm tneħħiet l-ordni ta' rekwiżizzjoni fis-sena 2008 u għalhekk wara l-mewt tagħha, l-imsemmija intimati Spiteri kellhom id-dritt skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 li jkomplu fil-kirja ta' ommhom. Barra minn hekk għandu jingħad li l-ordni ta' derekwiżizzjoni tas-sena 2008 ma fissritx bidla fil-pożizzjoni legali tal-intimati Spiteri bħala inkwilini tal-fond, u għalhekk huma baqgħu jgawdu l-protezzjoni akkordata lilhom bil-Kap. 69. Huwa dan il-piż eċċessiv u sproporzjonat, li r-rikorrenti ilhom iġorru waħedhom minn wara li l-fond ġie rekwiżizzjonat, li jrendi s-sitwazzjoni waħda leżiva tal-jedd tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

»… … …

»Il-qorti tqis li, *in vista* ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-jeddijiet tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni ġew miksura. Huwa għalhekk li l-qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilhom in vista tal-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom.

»… … …

»Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali sopportat minnhom minn dakinhar li huma wirtu l-fond sad-data tal-preżentata tal-kawża odjerna, riżultat tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li ħallset omm l-intimati Spiteri u anki l-istess intimati Spiteri f'dan il-perijodu, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jipperċepixxu li kieku huma krew il-fond fis-suq miftuħ tal-kiri, u l-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, l-inċertezza li għandhom ir-rikorrenti dwar meta ser ikunu jistgħu jieħdu l-pussess tal-fond lura, u l-fatt li għal dawn il-leżjonijiet kollha għandu jitħallas kumpens lill-imsemmija rikorrenti.

»Kif diġà kellha l-opportunità li ttenni din il-qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali ma humiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Hemm numru ta' fatturi li din il-qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, fosthom il-fatt li, kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun ta' madwar €200,000, meta fir-realtà huma rċevew kera li kienet ferm inqas minn hekk u l-fatt li s-sehem ta' $^{1}/_{16}$ indiviż kull wieħed iddevolva fuq ir-rikorrenti Stephanie Bezzina Wettinger u Martin Bezzina Wettinger biss fis-sena 1999 mal-mewt ta' ommhom u s-sehem ta' $^{1}/_{32}$ indiviż kull wieħed iddevolva fuq ir-rikorrenti Orland Bonavia, Paul Bonavia, Kevin Bonavia, Duncan Bonavia fis-sena 2007 meta miet missierhom. Huwa fatt ukoll li minkejja li l-istat irrikonoxxa s-sitwazzjoni anomala li jsibu ruħhom fiha s-sidien ta' fondi bħal dawn, u ħareġ ordni ta' derekwiżizzjoni fuq il-fond, il-pożizzjoni legali tar-rikorrent xorta hija milquta mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, li jagħti protezzjoni lill-intimati Spiteri fil-kirja.

»Il-qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, *stante* li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

»Il-qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal sebgħin elf euro (€70,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal sebat elef euro (€7,000), għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-Awtorità intimata in rappreżentanza tal-Istat Malti.

»B'riferiment għat-tieni talba tar-rikorrenti, il-qorti hija tal-fehma li minkejja li hija għandha s-setgħa legali li tipprovdi kwalunkwe rimedju

> sabiex twaqqaf il-leżjoni, it-talba tar-rikorrenti għat-terminazzjoni tal-kirja viġenti u għall-iżgumbrament tal-intimati Spiteri mill-fond għandha tiġi eżaminata quddiem il-qorti kompetenti, liema rimedju tipprovdi għalih il-liġi ordinarja, u mhux quddiem qorti ta' kompetenza kostituzzjonali. Il-qorti iżda qiegħda tidderieġi lill-intimati Spiteri sabiex ma jibqgħux jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond inkwistjoni, għaliex dawn id-disposizzjonijiet ġew kemm-il darba ddikjarati li huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien.«

12. L-Awtorità appellat b'rikors tat-13 ta' Lulju 2021 li għalih l-atturi wieġbu fil-5 ta' Awissu 2021. Sar ukoll appell mill-konvenuti Olga Spiteri u Armando Spiteri fl-20 ta' Lulju 2021 li għalih wieġbu l-atturi fid-29 ta' Lulju 2021 u l-Awtorità fl-1 ta' Settembru 2021.

13. Ma sar ebda appell minn dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel qorti ħelset lill-Avukat tal-Istat mill-ħarsien tal-ġudizzju kif ukoll minn dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel qorti ma sabet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-atturi mħarsin bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dawn il-partijiet tas-sentenza appellata, għalhekk, illum huma finali.

14. Nibdew bl-appell tal-Awtorità. Fl-ewwel aggravju tgħid illi l-ewwel qorti ma kellha ssib ebda ksur tad-drittijiet tal-atturi minn meta nħareġ l-ordni ta' derekwiżizzjoni fit-8 ta' Awissu 2008 'il quddiem. Tfisser dan l-ewwel aggravju hekk:

> »Wara l-ħruġ tal-ordni ta' derekwiżizzjoni … ma jista' jkun hemm ebda leżjoni ta' dritt kostituzzjonali peress li l-ordni ta' rekwiżizzjoni lanjat mill-atturi ma baqgħetx teżisti;
>
> »Dan il-punt ġie emfasizzat iktar bis-sentenza ta' <u>Michael Farrugia *vs* Avukat tal-Istat *et*</u> (rik. 78/16; deċiża 4 ta' Mejju 2021[1]). Fil-fatt is-sentenza tgħid hekk:

[1] Din is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Mejju 2021 ġiet riformata b'sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali mogħtija fis-27 ta' Ottubru 2021, u r-raġunament tal-ewwel qorti fil-paragrafi ċitati mill-Awtorità ġie mwarrab.

»"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 *cioè* 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-Awtorità 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-proprjetà tagħhom, u li jibqgħu jipperċepixxu kera baxxa.

»38. Għaldaqstant, għal dan l-ilment żgur m'għandhiex tirrispondi l-Awtorita' tad-Djar. Jiġi ribadit li l-Awtorita' tad-Djar qatt ma kienet vestita b'ebda fakulta' 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."«

15. Huwa minnu illi ma ntweriex illi l-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni kien illeġittimu jew li ma nħariġx għal skop xieraq, u għalhekk il-ksur tal-jeddijiet tal-atturi seħħ mhux tant bil-ħruġ innifsu tal-ordni iżda bil-fatt illi, b'konsegwenza tar-rekwiżizzjoni, ġie impost fuq l-atturi kiri b'kondizzjonijiet li ma jippermettulhomx igawdu kif jixraq il-proprjetà tagħhom. Ladarba, bis-saħħa tar-rekwiżizzjoni, inħoloq kiri protett, u l-protezzjoni tal-liġi baqgħet isseħħ ukoll wara li nħarġet id-derekwiżizzjoni, il-ksur li ġarrbu l-atturi baqa' jseħħ ukoll wara d-derekwiżizzjoni. Is-sentenza *in re* <u>Michael Farrugia *vs* Avukat tal-Istat *et*</u> ċitata mill-Awtorità kienet sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li ġiet riformata minn din il-Qorti b'sentenza tas-27 ta' Ottubru 2021. Is-sentenza tas-27 ta' Ottubru 2021 tiċċita b'approvazzjoni sentenza oħra, ukoll tal-Qorti Kostituzzjonali, mogħtija fis-6 ta' Ottubru 2020, ukoll fl-ismijiet <u>Michael Farrugia *et v.* Avukat Ġenerali *et*</u>, li tgħid hekk:

»… … …Kienet l-Awtorità intimata llum appellata li oriġinarjament ħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni fis-26 ta' Frar 1975 u kienet l-istess Awtorità li sussegwentement allokat il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimata l-oħra …. … … Huwa minnu fl-20 ta' Awissu 2007 l-imsemmija Awtorità neħħiet ir-rekwiżizzjoni u llum l-intimati … … … għadhom jokkupaw l-istess fond unikament taħt il-protezzjoni tal-Kap. 69. Iżda dan ma jfissirx li l-Awtorità m'għandiex twieġeb, għallinqas *in parte*, għall-ksur lamentat mir-rikorrenti ladarba kienet hi li għabbiet il-fond bl-inkwilinat in kwistjoni.«

16. Il-konsegwenzi tar-rekwiżizzjoni baqgħu jinħassu wkoll wara li tneħħiet u għadhom jinħassu sallum għax meta l-fond ġie derekwiżizzjonat xorta ma ntraddx il-pussess battâl lill-atturi għax kien hemm kirja protetta.

17. Dan l-aggravju tal-Awtorità huwa għalhekk miċħud.

18. It-tieni aggravju tal-Awtorità jolqot il-*quantum* tal-kumpens mogħti mill-ewwel qorti. L-Awtorità tgħid illi l-kumpens għandu jitnaqqas b'ammont ta' ċens li l-atturi u l-awturi tagħhom irċevew sakemm il-fond kien b'enfitewsi sal-20 ta' Ottubru 1983 (meta ntemmet l-enfitewsi temporanja). Tgħid ukoll illi għandu jitqies il-valur mogħti mill-atturi lill-fond fid-denunzja tat-trasmissjoni *causa mortis* li saret wara li wirtu mill-awturi tagħhom. Tfisser dan it-tieni aggravju hekk:

> »… … … is-sidien tal-fond *de quo* kienu volontarjament taw b'sub-ċens il-fond u kienu huma li ffissaw il-valur fis-sena tiegħu; għalhekk indipendentement minn kull ordni li setgħet inħarġet il-valur lokatizju ġie fissat mill-kuntratt, u għalhekk għandu japplika il-kunċett ta' *pacta sunt servanda* kif deċiż mill-qorti Kostituzzjonali fil-kawża <u>Reginald Grech *et v.* Onor. Ministru għat-Trasport u Infrastruttura *et*</u> deċiża 8 ta' Jannar 2018. F'din il-kawża minkejja li l-atturi ġew sfurzati jaċċettaw skeda biex ma jintlaqtux minn Avviż Legali li rriżulta li kien bi ksur tad-dritt fundamentali tal-proprjetà din il-qorti xorta ma sabitx li kien hemm leżjoni għax l-atturi kienu minn jeddhom aċċettaw l-iskema. Il-qorti ddeċidiet hekk:
>
> > »"Tassew illi d-deċiżjoni tal-atturi li jagħżlu li jirtiraw kmieni setgħet kienet influwenzata b'xi mod bil-fatt li l-Avviż Legali kien jimponilhom li jirtiraw meta jilħqu l-eta' ta' wieħed u sittin sena, iżda ma jistax jingħad illi dak il-fatt kien determinanti jew li effettivament ma ħallilhomx għażla. Li hu minnu hu li l-atturi ħadu l-benefiċċju li kien jagħti l-iskema, dak il-benefiċċju jridu jżommuh

u jridu wkoll il-kumpens li ħa minn dak il-benefiċċju għażel li ma jeħdux.

»"Din il-qorti għalhekk tqis li n-nullità tal-Avviż Legali safejn jimponi età ta' irtirar ma għandhiex twassal għan-nullità wkoll tal-iskema, la darba l-iskema la sar bis-saħħa tal-parti impunjata tal-Avviż Legali u lanqas ma kien meħtieġ għall-implimentazjzoni ta' dik il-parti tal-Avviż Legali. Il-konsegwenza hi li l-iskema ma jintlaqatx bin-nullità li tolqot lill-Avviż Legali fil-parti impunjata tiegħu.

»"Din il-parti tal-ewwel aggravju, għalhekk, safejn tgħid illi dak li sar bis-saħħa tal-iskema ma kienx bi ksur tal-liġi u lanqas bi ksur tal-jedd tal-atturi għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, qiegħda tintlaqa'."

»Issa fil-kawża odjerna is-sidien ukoll kienu volontarjament aċċettaw li jagħtu il-fond b'ċens fis-sena 1967 għal sittax-il sena u sitt xhur u għall-ammont ta' 280 Lira Sterlina (€327.86) pagabbli kull sena. Għalhekk l-istess prinċipju għandu japplika. Ħadd ma imponielhom u l-liġi impunjata ma setgħetx tisforza il-kuntratt ta' ċens. Issa għalhekk ukoll meta jiġi biex jiġi stabbilit il-kumpens għandu jitqies il-valur taċ-ċens li kien qed jitħallas u ebda konsiderazzjoni oħra. Għax hekk jiġi li kienu l-atturi stess li stabilew il-valur "lokatizju" li fuqu ġie bażat il-kumpens li kellu jitħallas. L-istess prinċipju tal-kawża fuq ċitata għandu japplika.

»Hemm ukoll konsiderazzjoni oħra li trid issir meta jiġi studjat il-valur tal-post u il-kumpens li għandu jitħallas u dan huwa id-dikjarazzjoni *causa mortis* (denunzja). *Cioè* wieħed irid jibbaża l-kumpens li għandu jingħata fuq il-valur tal-fond *de quo* hekk kif inhu imniżżel fid-denunzja u dan għaliex il-valur imniżżel hu wieħed oġġettiv peress illi hu soġġett għat-taxxa – fil-fatt wieħed jinnota li l-valur tal-fond *de quo* hu fil-fatt wieħed ferm baxx minn dak stipulat mill-valutazzjoni tal-perit tekniku u allura hemm diskrepanza pjuttost ċara. Sid ma jistax jagħti valur għal post tiegħu għal skop ta' taxxa u jippretendi li għal skop ta' kumpens jivvaluta il-fond ħafna aktar.«

19. Il-konsiderazzjonijiet tal-ewwel qorti dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens ma jurux ċar kif waslet għas-somma likwidata, u lanqas ma tgħid l-ewwel qorti jekk fil-likwidazzjoni mxietx fuq il-kriterji matematiċi stabiliti fil-każ ta' Cauchi[2]. Kulma tgħid hu illi "li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun ta' madwar €200,000, meta fir-realtà huma rċevew kera li kienet ferm inqas minn hekk". Issemmi wkoll iż-żmien meta l-atturi wirtu sehemhom mill-proprjetà li x'aktarx ifisser illi qieset dak iż-żmien bħala relevanti għall-għanijiet tal-likwidazz-joni.

2 Cauchi *v.* Malta, QEDB, 25 ta' Marzu 2021, rik. nru 14013/19

20. Relevanti wkoll illi l-ewwel qorti ma sabitx ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u sabet ksur biss tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, li jfisser li, fl-agħar ipotesi għall-appellanti, qieset id-danni biss b'seħħ minn April tal-1987 u ma qisitx id-danni għal żmien qabel l-20 ta' Ottubru 1983, meta għalaq iċ-ċens. Barra minn hekk, sal-20 ta' Ottubru 1983 l-atturi u l-awturi tagħhom ma kienu qeħgdin iġarrbu ebda danni, billi ma kellhom ebda jedd fil-liġi għall-ħlas ta' kera iżda biss għall-ħlas ta' ċens li dwaru ma jistgħu jilmentaw xejn għax il-*quantum* taċ-ċens kien liberament miftiehem bejn id-direttarju u l-utilista u ma kienx soġġett għal kontroll.

21. Għalhekk, la ma ġew likwidati ebda danni għal żmien qabel l-20 ta' Ottubru 1983, il-ħlasijiet ta' ċens sa dakinhar ma għandhom ebda relevanza u ma għandhomx jitnaqqsu mill-kumpens likwidat.

22. L-argument l-ieħor tal-Awtorità, imsejjes fuq il-valur mogħti lill-proprjetà għall-għanijiet tat-taxxa fuq it-trasmissjoni *causa mortis*, ukoll ma huwiex korrett.

23. Fiż-żmien li seħħet it-trasmissjoni l-valur tal-proprjetà kien kondizzjonat bil-fatt li kienet soġġetta għal kirja kontrollata, li naqqas ferm il-valur. Għalhekk il-valur mogħti mill-atturi fid-denunzja tas-suċċessjoni ma kellux ikun il-valur tal-proprjetà fis-suq bħallikieku ħielsa minn kull kirja kontroll-ata; effettivament il-valur fis-suq ħieles – u ghalhek kil-valur li fuqu kellha titħallas it-taxxa – kien il-valur ta' proprjetà soġġetta għal-kirja kontrollata b'kera ferm baxx. Għalhekk ma għandux ikun hemm ir-rabta li qiegħda tippretendi l-Awtorità bejn il-valur denunzjat u l-valur għall-għanijiet tal-likwidazzjoni tal-kera xieraq: il-valur tal-fond fis-suq kien dak ta' fond mikri

u l-kera xieraq huwa dak li kienu jieħdu l-atturi likieku ma kienx hemm liġi bħall-Kap. 69 li xxekkel il-jedd tagħhom għal tgawdija xierqa ta' ħwejjiġhom.

24. Inċidentalment, din il-qorti tosserva illi jkun utli li l-likwidazzjoni tad-danni f'każijiet bħal dak tallum issir b'aktar trasparenza, preferibbilment billi tinħadem fuq kriterji oġġettivi bħal dawk ta' <u>Cauchi</u>. Madankollu, din il-qorti ma hijiex sejra tagħmel l-eżerċizzju meħtieġ kemm għax, ħlief dak li jingħad minnha fl-aggravju li għadna kemm qisna, l-Awtorità ma ressqet ebda argument ieħor dwar il-likwidazzjoni tad-danni, u kif ukoll għax l-atturi ma ressqu ebda appell dwar il-*quantum*.

25. Dan l-aggravju huwa wkoll għalhekk miċħud.

26. Ngħaddu issa għat-tielet aggravju tal-Awtorità li jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata li żżomm lill-konvenuti Spiteri milli jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 biex ikomplu fil-kiri tal-fond tal-atturi. L-aggravju tal-appell tal-konvenuti Spiteri wkoll jolqot dik il-parti tas-sentenza u għalhekk iż-żewġ aggravji sejrin jitqiesu flimkien.

27. L-Awtorità appellanti fissret it-tielet aggravju tagħha hekk:

> »L-ewwel onorabbli qorti ukoll iddeċidiet li:
>
>> »"Eċċezzjoni preliminari oħra, din id-darba mressqa mill-intimati Spiteri, tgħid li r-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji legali ordinarji disponibbli skont il-liġi, u għalhekk din il-qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha *ai termini* tal-*proviso* tas-subartikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tas-subartikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea. Imma l-intimati Spiteri naqsu milli jindikaw liema huma l-proċeduri ordinarji li setgħu jirrikorru għalihom ir-rikorrenti sabiex tiġi indirizzata l-lanjanza dwar id-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, u l-qorti tqis li taħt il-liġi domestika tagħna m'hemm l-ebda liġi ordinarja li tista' twassal għal protezzjoni kontra ksur ta' dan id-dritt fundamentali tar-rikorrenti."
>
> »Bażata fuq din is-silta l-ewwel onorabbli qorti iddeċidiet li

»"Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea … … …

»Il-qorti qiegħda tidderiġi lill-intimati Spiteri sabiex ma jibqgħux jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-okkupazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri."

»Imma il-verità hi li l-inkwilini Spiteri, bis-saħħa tal-emendi li saru fil-Kap. 125, art 11(5), fil-Kap. 69 (art. 4A) u fil-Kap. 158 (art. 12B) permezz tal-Att XXIV tal-2021, mhux ser jibqgħu jgħixu fil-fond bl-istess kera għax is-sidien ser ikollhom dritt jadixxu il-Bord li Jirregola l-Kera biex jiġi awmentat il-kumpens imħallas sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 biex kull possibilità ta' leżjoni kostituzzjonali tiġi indirizzata u eliminata. Għalhekk irid jiġi iċċarat li din is-sentenza ma twaqqaf lil ħadd milli juża dik il-liġi kif emendata biex ikompli jgħix fil-fond rekwiżizzjonat jew mikri b'kirja ta' qabel l-1995. Fil-fatt b'dik l-emenda ebda leżjoni ma titwettaq f'każ li inkwilin ikompli jokkupa il-fond b'kera raġonevoli. Diversi sentenzi jsostnu li l-fatt li l-istat jillimita id-dritt tal-proprjetà għall-ġid komuni fih innifsu ma jledix id-dritt tal-proprjetà. Dak li jledi dan id-dritt huwa fejn ma jkunx hemm proporzjonalità bejn ix-xkiel impost fuq id-dritt minn banda u l-kumpens imħallas mill-banda l-oħra. L-emenda fuq indikata tindirizza proprju dak in-nuqqas.

»Issa s-sid ikun jista' jitlob li post mikri bil-liġijiet ta' qabel l-1995 (Kap. 158 u Kap. 69) jistgħu jadixxu lil Bord li Jirregola l-Kera, isir it-test tal-mezzi u jekk l-inkwilin / okkupant ikollu mezzi allura jkollu joħroġ mill-post fi żmien sentejn (u sakemm jgħaddu dawk is-sentejn iħallas kera kif stabbilita mill-bord), u jekk ma għandux allura il-kera tiżdied sa 2% tal-valur skont kif jiddeċiedi l-bord. Għal dak li huma postijiet rekwiżizzjonati sid jista' jitlob li l-kumpens li jirċievi jiżdied sa 2% tal-valur skont kif jiddeċiedi l-Bord tal-Kera. Ċertament li din il-liġi kif emendata (li daħlet fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021) ma tiksirx id-dritt fundamentali tal-proprjetà u tista' tiġi użata minn kull inkwilin jew okkupant li jgħix fil-fond. Dina l-onorabbli qorti qed tiġi mistiedna tirrikonoxxi dan il-fatt.«

28. L-aggravju tal-konvenuti Spiteri mbagħad ġie mfisser hekk:

»Fid-*decide* l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili iddikjarat u dderiġiet lill-intimati Spiteri sabiex ma jibqgħux jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-okkupazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

»Fl-ewwel lok, il-qorti fis-sentenza tagħha saħqet illi l-inkwilini Spiteri m'għandhomx jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni tal-liġi offerta lilhom permezz tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

»L-intenzjoni tal-leġiżlatur sa minn dejjem kienet il-protezzjoni tal-inkwilin iżda fl-istess ħin jassigura bilanċ bejn l-inkwilin u sid il-post. L-emendi li saru matul is-snin, fosthom Att X tal-2009, komplew jirrafermaw din l-istess pożizzjoni u cioe il-bilanċ ekwu bejn iż-żewġ partijiet.

»Riċentament, l-emendi prinċipali li saru fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXIV tal-2021 saru preċiżament sabiex tintlaħaq il-

proporzjonalità bejn il-prezz tal-proprjetà fis-suq u l-kera li jdaħħal is-sid – u għalhekk inħoloq rimedju ordinarju disponibbli u effettiv għas-sidien tal-proprjetà.

»Permezz ta' tali emendi issa sid il-kera jista' jissottometti rikors quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jitlob lill-istess bord igħolli l-kirja tal-post in kwistjoni sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizju tal-fond.

»… … … dan ġie kompletament skartat mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili. Irid jiġi rrimarkat illi l-emendi mdaħħla fil-Kap. 69 bl-Att XXIV tal-2021 taw u qed jagħtu rimedju ekwu u effettiv lill-atturi għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu u b'hekk ġie pprovdut bilanċ bejn l-interessi tal-partijiet involuti tant li l-intimati Spiteri jistgħu jibqgħu jistrieħu fuq dispożizzjonijiet u jużufruwixxu ruħhom mill-protezzjoni li tagħtihom il-liġi.

»Madankollu, l-qorti xorta waħda ordnat it-telf tal-protezzjoni tal-Kap. 69 mingħajr ma rrikonixxiet r-rimedju ordinarju li qed jiġi provdut u li kompla jiġi emendat u msaħħaħ permezz tal-emendi li saru riċentement permezz tal-Att XXIV tal-2021 sabiex ikompli jilħaq bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin sabiex f'każ illi l-inkwilin ma jgħaddix mit-test tal-mezzi l-Bord tal-Kera jista' jgħaddi billi jordna żgumbrament fi żmien sentejn mid-data tas-sentenza.

»Huwa appuntu għalhekk li d-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel qorti fil-kawża odjerna li dwarha qed isir il-presenti aggravju qatt ma messha saret.

»Għaldaqstant anke a bażi ta' dan, l-aggravju għandu jintlaqa' u din id-dikjarazzjoni tiġi riġettata u mneħħija mis-sentenza li ser tagħti din l-onorabbli qorti. Mingħajr ebda preġudizzju għal dan l-appell, anke jekk għal grazzja tal-argument din il-qorti ta' reviżjoni jidhrilha li fil-mertu l-appellanti m'għandhomx raġun xorta u m'hemmx lok għal revoka u tħassir tas-sentenza appellata, xorta waħda tali sentenza għandha tiġi irriformata billi d-dikjarazzjoni msemmija fl-aggravju in kwistjoni titneħħa għal kollox fis-sens suindikat.«

29. L-atturi wieġbu hekk għall-aggravju tal-Awtorità:

»L-appell tal-Awtorità tad-Djar huwa frivolu u vessatorju *stante* illi l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ma żgumbratx lill-istess Olga Spiteri mill-fond in kwistjoni u d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġew dikjarati li jivvjolaw id-drittijiet kostituzzjonali tal-istess appellat.

»L-okkupazzjoni ta' Olga Spiteri *et* kienet ibbażata fuq l-ordni ta' rekwiżizzjoni li meta nħarġet kienet abbużiva u illegali *stante* illi ma żammitx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u l-inkwilin u minkejja d-derekwiżizzjoni l-okkupazzjoni ta' Olga Spiteri *et* kienet protetta abbażi tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

»Din il-protezzjoni hija naxxenti primarjament mill-ordni ta' rekwiżizzjoni abbużiva u illegali.

»Qatt ma kellhom jippretendu illi dan il-fond jittieħed b'rekwiżizzjoni biex jitpoġġew fih l-intimati *ad insaputa* tar-rikorrenti u mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tagħhom.

»Fejn qed jara volontarjetà l-Awtorità tad-Djar din hija totalment nieqsa fiċ-ċirkostanzi.

»Il-protezzjoni mogħtija lil Olga Spiteri temani mill-Att XXIV tal-2021 tal-Liġijiet ta' Malta li ma ntalbitx dikjarazzjoni ta' anti-kostituzzjonalità dwarha ai termini tal-istess disposizzjoni tal-liġi.

»Il-Qorti Kostituzzjonali diġà kellha l-opportunità biex tiddikjara illi l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma jivvjolax l-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea fil-kawża deċiża Henry Deguara Caruana Gatto *v.* Avukat tal-Istat deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021, u tenut kont tal-fatt illi l-Att XXIV tal-2021 huwa simili ħafna għall-Att XXVII tal-2018, wieħed għandu jifhem illi l-istess insenjament li japplika għall-Att XXVII tal-2018 japplika għall-Att XXIV tal-2021.

»Għalhekk l-appell … huwa frivolu u vessatorju mhux biss għax l-istat tad-dritt huwa ċar u manifest imma wkoll minħabba l-fatt illi l-azzjoni odjerna hija prinċipalment diretta kontra l-Avukat tal-Istat u mhux kontra l-istess Olga Spiteri, u dan *stante* illi hija l-liġi li qed tiġi attakkata, imma peress li Olga Spiteri hija inkwilina abbażi tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kellha tiġi msejħa fil-kawża kif ġie determinat fil-kawża Raymond Cassar Torreġġiani *v.* Avukat Ġenerali deċiża fit-22 ta' Frar 2013.«

30. L-atturi wieġbu wkoll għall-aggravju tal-konvenuti Spiteri bl-istess argumenti li ressqu kontra l-aggravju tal-Awtorità.

31. Fit-tweġibiet tagħhom l-atturi effettivament jagħtu raġun lill-appellanti dwar dawn l-aggravji.

32. L-atturi stess jistqarru illi "ma ntalbitx dikjarazzjoni ta' anti-kostituzzjonalità" tal-Att XXIV tal-2021 u, konsegwentement, tal-emendi magħmula b'dak l-Att fil-Kap. 69. Għalhekk l-ewwel qorti ma kellhiex tagħmel dikjarazzjoni daqshekk wiesgħa ta' inapplikabbilità tal-Kap. 69 kollu, iżda biss ta' dawk id-disposizzjoniiet li kienu jagħtu jedd lill-kerrej li jġedded il-kiri bl-istess kondizzjonijiet. Dawn id-disposizzjonijiet, wara kollox, illum ma għandhomx fis-seħħ safejn sid-il-kera bis-saħħa tal-emendi ngħata jedd li ma kellux qabel illi jikseb bdil favur tiegħu tal-kondizzjonijiet tal-kiri.

33. Dawn l-aggravji għalhekk sejrin jintlaqgħu fis-sens illi d-dikjarazzjoni li, bil-liġi kif kienet fis-seħħ fiż-żmien relevanti, inkisru l-jeddijiet tal-atturi ma

għandhiex tiftehem illi żżomm lill-konvenuti Spiteri milli jinqdew bid-disposizzjoniiet tal-Kap. 69 kif issa fis-seħħ.

34. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi mill-appell kemm tal-Awtorità u kemm tal-konvenuti Spiteri billi tirriforma s-sentenza appellata: tħassarha fejn iddikjarat illi l-atturi ma jistgħux jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 biex jibqgħu jżommu l-fond li dwaru saret il-kawża u tiddikjara, minflok, illi d-dikjarazzjoni li, bil-liġi kif kienet fis-seħħ fiż-żmien relevanti, inkisru l-jeddijiet tal-atturi ma għandhiex tiftehem illi żżomm lill-konvenuti Spiteri milli jinqdew bid-disposizzjoniiet tal-Kap. 69 kif issa fis-seħħ. Tikkonferma s-sentenza fil-bqija.

35. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-appell tal-Awtorità jinqasmu hekk: sehem minn tlieta ($^{1}/_{3}$) jħallsuh l-atturi u żewġ ishma minn tlieta (⅔) tħallashom l-Awtorità; l-ispejjeż tal-appell tal-konvenuti Spiteri jħallsuhom l-atturi.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
da