QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 19 ta' Mejju, 2022

Rikors Guramentat Nru: 18/2019 AF

Gevimida Limited (C-3558)

vs

L-Avukat Generali

u

L-Awtorità tad-Djar ghal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Gevimida Limited, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Is-socjetà esponenti hija proprjetarja tal-fond ossija mezzanin numru 52 gja numru 68 bl-isem "St. Stephen", Triq San Mikiel, Fgura gja Paola u dana skond kuntratt t'akkwist fl-atti tad-9 ta' Frar 1977 tan-Nutar Francis Micallef u dana wara li l-istess fond ossija mezzanin intiret mill-beneficcjarju ahhari tas-socjetà esponenti minghand missieru, kif konfermat mill-atti tan-Nutar Francis Micallef tat-13 ta' Jannar 1964 li kien akkwistah permezz tal-kuntratt t'akkwist datat 27 ta' Jannar 1961 fl-atti tan-Nutar George Cassar (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. A).

Il-fond surreferit kien gie rekwizizzjonat mid-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali permezz tal-ordni ta' rekwizizzjoni numru 36737 datat 25 ta' Marzu 1976.

Konsegwentement ghal tali rekwizizzjoni l-appartament gie moghti b'titolu ta' kera lil certu Saviour Spagnol u dana versu l-kera stipulata mid-Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Socjali ta' €69.88 fis-sena.

L-appartament surreferit gie sussegwentement derekwizizzjonat permezz tal-ordni ta' de-rekwizizzjoni mahruga fis-16 ta' Novembru tas-sena 2000.

Ghaldaqstant kien biss f'din id-data li s-socjetà esponenti setghet tibda tgawdi ritorn ekwu u gust fuq il-proprjetà taghha, dana kif ser jirrizulta car matul it-trattazzjoni tal-kawza odjerna.

Ghaldaqstant ghaz-zmien kollu li fih kienet fis-sehh l-ordni ta' rekwizizzjoni is-socjetà esponenti sofriet pregudizzju serju konsistenti mill-fatt li l-kumpens surreferit impost mid-Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Socjali bl-ebda mod ma kien jirrifletti l-valur tal-fond fuq is-suq fiz-zmien relattiv.

Anke meta wiehed jikkunsidra l-margini wiesgha t'apprezzament li ghandu l-Istat Malta f'dan ir-rigward, huwa car li, ghaz-zmien

kollu li fih baqghet fis-sehh l-ordni ta' rekwizizzjoni, s-socjetà esponenti giet kostretta li ggorr piz sproporzjonat bhala effett ta' dak surreferit.

Konsegwentement jirrizulta car li gew vjolati d-drittijiet tal-esponenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghha bl-ordni ta' rekwizizzjoni u l-konsegwenti tehid fuq imsemmi u dana kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u d-dritt fundamentali tal-esponenti ghall-proprjetà taghha kif tutelat mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dana referibilment ghaz-zmien kollu surreferit.

Debitament interpellati sabiex, *inter alia*, jaddivjenu ghall-hlas ta' kumpens jew 'just satisfaction' dovut lill-istess esponenti bhala konsegwenza tas-surreferit permezz ta' ittra ufficcjali opportuna l-intimati baqghu inadempjenti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li, bil-fatti hawn esposti gew vjolati d-drittijiet fundamentali tal-esponenti ghall-proprjetà taghha kif protetti kemm mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u kif ukoll mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta rispettivament, u konsegwentement,

2. Taghti dawk ir-rimedji kollha opportuni u effettivi inkluz jekk ikun hemm il-htiega li jigu dikjarati nulli jew inapplikabbli fil-kaz in ezami l-effetti kollha tal-ordni ta' rekwizizzjoni, li tillikwida u tordna l-hlas ta' dak il-kumpens jew 'just satisfaction' dovut mill-intimati, inkluzi d-danni kollha sofferti mill-esponenti bhala konsegwenza tal-fatti kollha surreferit jekk ikun il-kaz u taghti kull ordni u rimedju iehor xieraq jew opportun biex tigi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom hawn lamentata.

Bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra l-istess intimati jew min minnhom li minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat id-dokument anness.

Rat ir-risposta tal-Awtorità tad-Djar li permezz tagħha eċċepiet illi:

In linea preliminari u minghajr pregudizzju, hija l-umli fehma tal-esponent li din l-Onorabbli Qorti ghandha tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha skond il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) in kwantu mir-rikors promotur ma jirrizultax li r-rikorrent ezawrixxa l-mezzi xierqa ta' rimedju ghall-ksur allegat li kienu disponibbli favur tieghu. La darba tnehha l-Ordni ta' Rekwizizzjoni, r-rikorrenti ghandhom rimedji ordinarji quddiem il-Qrati Civili kontra l-inkwilin.

Dejjem in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghall-premess u ghall-eccezzjonijiet fil-mertu, in kwantu l-azzjoni tar-rikorrenti hija bbazata fuq l-allegat ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar il-Harsien tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, l-azzjoni odjerna hija in parte 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 ghandu jaghti lok ghat-tehid ta' azzjoni taht l-artikolu 4 ta' dak l-Att u dan in vista tal-fatt li l-Ordni ta' Rekwizizzjoni numru 36737 mertu tar-rikors promotur jirrisali ghall-25 ta' Marzu 1976 sas-sena 2000 meta nhareg ordni ta' de-rekwizizzjoni.

Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti li qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin.

Il-kumpannija rikorrenti ghandha ggib prova cara li hija l-unika proprjetarja tal-fond in kwistjoni.

Il-hrug ta' ordni ta' rekwizizzjoni u l-allokazzjoni tal-fond in kwistjoni sar skond il-ligi u ma jivvjolax id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif ukoll bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Ma hemm xejn illegali jew li jikser id-drittijiet fundamentali fil-hrug ta' ordni ta' rekwizizzjoni. L-ordni ta' rekwizizzjoni jinhareg sabiex il-fond rekwizizzjonat jigi moghti, kontra hlas ta' kumpens, lil min ikun fi htiega ta' akkomodazzjoni socjali. L-ordni ta' rekwizizzjoni taht l-Att tad-Djar li jikkostitwixxi biss mizura ta' kontroll ta' uzu tal-proprjetà fil-forma ta' detenzjoni temporanja ta' dik il-proprjetà fl-interess pubbliku. Ghaldaqstant ir-rekwizizzjoni tal-fond in kwistjoni, tenut kont ukoll tal-fatt illi l-istess rekwizizzjoni 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 Ewropeja.

Il-kumpannija rikorrenti jew l-awturia taghha ma jidhirx li qatt ikkontestaw l-ammont ta' kera li kienu jircievu; u intant ukoll il-lanjanza tal-atturi tirreferi biss ghas-snin bejn l-1976 u s-sena 2000 cioè 24 sena. Wara s-sena 2000 id-ditta attrici tammetti li ma kien hemm ebda lezjoni li minnha kienet qed tillanja.

Meta akkwistat il-fond de quo id-ditta attrici kienet taf li qed takkwista post li kien milqut b'ordni ta' rekwizizzjoni u probabilment dan kien rifless fil-prezz li hallset ghalih. Ma tistax ghalhekk issa tillanja minn ksur ta' dritt fundamentali. Id-drittijiet fundamentali ma jintirtux u ma jinbieghux. Ghalhekk id-ditta attrici li kienet taf bl-ordni setghet taghzel li ma tixtrix fond milqut minn tali ordni – u ghalhekk semmai l-allegat ksur tad-dritt ma soffritux id-ditta attrici.

Minghajr pregudizzju ghall-paragrafu precedenti, *in ogni caso*, l-kumpens xieraq ghall-privazzjoni tal-proprjetà ma ghandux ikun il-valur kummercjali tal-kera tal-fond.

Importanti wkoll li jigi sottolineat li l-kumpannija rikorrenti kienet konxja tal-fatt li l-proprjetà li xtrat kienet milquta bl-Ordni ta' Rekwizizzjoni ghalhekk ukoll dan ghandu jimmilita kontra d-ditta attrici.

Iz-zmien li l-atturi hallew li jghaddi biex bdew dawn il-proceduri juru li fil-verità anke huma ma hassewx li kien hemm lezjoni ghax min ihoss lezjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jagixxi

b'mod tempestiv. Ghalhekk dan it-trapass ta' zmien ghandu jillimita kontra l-atturi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjez kontra l-istess kumpannija rikorrenti.

Rat ir-risposta tal-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Preliminarjament, skond l-artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Avukat Generali mhuwiex il-legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri u konsegwentement ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju[1].

Preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-paragrafu precedenti, il-kumpannija rikorrenti ghandha tindika ezattament l-artikoli li fil-fehma taghha qed jiksrulha d-drittijiet fundamentali taghha.

Dejjem in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghall-premess u ghall-eccezzjonijiet fil-mertu, in kwantu l-azzjoni tar-rikorrenti hija bbazata fuq l-allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar il-Harsien 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 ghandu jaghti lok ghat-tehid ta' azzjoni taht l-artikolu 4 ta' dak l-Att u dan in vista tal-fatt li l-Ordni ta' Rekwizizzjoni numru 36737 mertu tar-rikors promotur jirrisali ghall-25 ta' Marzu 1976.

[1] ara Margaret Galea et vs L-Awtorità tad-Djar; L-Avukat Generali et, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta' April 2015; u Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar; L-Awtorità tad-Djar; L-Avukat Generali, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Lulju 2011 u mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Frar 2012.

In linea preliminari wkoll, peress li l-kumpannija rikorrenti qed tinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeccepixxi l-improponibilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjetà. Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita jew spussessata minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-kaz prezenti, tali zvestiment ma sarx u r-rikorrenti ma tilfitx ghal kollox il-jeddijiet taghha fuq il-fond in kwistjoni u ghalhekk dan il-kaz ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. L-Istat ha mizura li tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana però li jibqghu mpregudikati d-drittijiet tas-sidien. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruhu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ghandu jigi michud.

Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tal-kumpannija rikorrenti ghandhom jigu michuda peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti li qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin.

Il-kumpannija rikorrenti ghandha ggib prova cara li hija l-unika proprjetarja tal-fond in kwistjoni.

Il-hrug ta' ordni ta' rekwizizzjoni u l-allokazzjoni tal-fond in kwistjoni sar skond il-ligi u ma jivvjolax id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Ma hemm xejn illegali jew li jikser id-drittijiet fundamentali fil-hrug ta' ordni ta' rekwizizzjoni. L-ordni ta' rekwizizzjoni jinhareg sabiex il-fond rekwizizzjonat jigi moghti, kontra hlas ta' kumpens, lil min ikun fi htiega ta' akkomodazzjoni socjali. L-ordni ta' rekwizizzjoni taht l-Att tad-Djar jikkostitwixxi biss mizura ta' kontroll ta' uzu tal-proprjetà fil-forma ta' detenzjoni temporanja ta' dik il-proprjetà fl-interess pubbliku. Ghaldaqstant ir-rekwizizzjoni tal-fond in kwistjoni, tenut kont ukoll tal-fatt illi l-istess rekwizizzjoni 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 Ewropeja.

Dejjem minghajr pregudizzju u safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponenti jirrileva li skond il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skond l-interess generali. Anki skond il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jiddentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali.

Il-kumpannija rikorrenti ma jidhirx li qatt ikkontestat l-ammont ta' kera li kienet tircievi.

Minghajr pregudizzju ghall-paragrafu precedenti, *in ogni caso*, il-kumpens xieraq ghall-privazzjoni tal-proprjetà ma ghandux ikun il-valur kummercjali tal-kera tal-fond.

Galadarba l-ordni ta' rekwizizzjoni tnehhiet, l-Istat ma ghandu ebda setgha ohra fuq il-fond jew fuq l-okkupanti tieghu.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-kumpannija rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjez kontra l-istess kumpannija rikorrenti.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Marie Louise Caruana Galea, maħtura minn din il-Qorti fl-udjenza tal-11 ta' Ġunju 2019 sabiex tħejji stima tal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża mis-sena 1976 sas-sena 2000.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, is-soċjetà rikorrenti qed titlob lill-Qorti ssib illi seħħet leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà kif sanċit permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa mill-Gvern tramite d-Dipartiment responsabbli mid-Djar. Konsegwentament, qiegħda titlob rimedju għall-ksur lamentat inkluż tħassir tal-effetti kollha tal-ordni ta' rekwiżizzjoni u kumpens għall-ksur tad-drittijiet tagħha.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kawża tirrigwarda l-fond 52, ġja 68, 'St Stephen', Triq San Mikiel, Fgura ġja Paola. Is-soċjetà rikorrenti kienet akkwistat dan il-fond permezz ta' kuntratt pubbliku tad-9 ta' Frar 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef mingħand Joseph Xuereb, is-sid aħħari tal-istess soċjetà. Joseph Xuereb kien wiret il-fond mingħand missieru l-Kaptan Serafin Xuereb li da parti tiegħu kien akkwista l-fond permezz ta' kuntratt pubbliku tas-27 ta' Jannar 1961 fl-atti tan-Nutar George Cassar.

Fil-25 ta' Marzu 1976, is-Segretarju tad-Djar ħareġ Ordni ta' Rekwiżizzjoni bin-numru 36737 fuq il-fond u dan ġie allokat lil terzi b'titolu ta' kera. L-aħħar inkwilin kien ċertu Salvu Spagnol li baqa' jgħix fil-fond sa ma miet fl-2009. Il-kera stabbilita kienet ta' Lm30, illum €69.88, fis-sena u baqgħet l-istess sa ma miet l-inkwilin. Wara l-mewt tal-inkwilin is-soċjetà attriċi reġgħet ħadet pussess tal-fond u baqgħet tikrih sakemm biegħetu fl-2019.

Fis-16 ta' Novembru 2000, id-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali ħareġ Ordni ta' Derekwiżizzjoni fuq il-fond. Fl-affidavit tiegħu, il-Perit Joseph Xuereb għas-soċjetà rikorrenti jilmenta li l-kumpannija tiegħu sofriet preġudizzju serju minn meta l-fond ġie rekwiżizzjonat sakemm miet l-inkwilin fl-2009. Madanakollu, mir-rikors promotur jirriżulta li s-soċjetà rikorrenti fil-fatt

qiegħda tillimita l-ilment tagħha għall-perjodu sakemm damet fis-seħħ l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u mhijiex tattakka l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) li bis-saħħa tagħha l-inkwilin baqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' kera sa ma miet. Il-Qorti tqis għalhekk illi l-perjodu rilevanti għall-finijiet ta' din il-kawża jieqaf malli ħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni fis-sena 2000.

Stabbilit dan kollu, is-soċjetà rikorrenti qed tilmenta li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha minħabba l-kera baxxa li setgħet tirċievi kif ukoll għaliex kienet obbligata bil-liġi ġġedded il-kirja kontra r-rieda tagħha. Skont il-perit tekniku, l-proprjetà llum tiswa €145,000 filwaqt illi l-valur lokatizju tagħha fis-sena 2000 kien ta' €1,958 fis-sena.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi *inter alia* li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist (...) għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kulħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

L-intimati ressqu diversi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari. Il-Qorti ser tibda bl-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha jeċċepixxi li mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri.

Skont l-artikolu 181B tal-Kap. 12,

> *"(1) Il-Gvern għandu jkun rappreżentat fl-atti u fl-azzjonijiet ġudizzjarji mill-kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni,"*

u

"(2) L-Avukat tal-Istat jirrappreżenta lill-Gvern f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-Gvern."

Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza li huwa l-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat, li huwa leġittimu kontradittur f'kawżi ta' impunjazzjoni ta' liġijiet (Glenn Bedingfield vs Kummissarju tal-Pulizija et, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Lulju 2000 u Anthony Aquilina vs Repubblika ta' Malta et, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Ġunju 2011). L-Avukat tal-Istat huwa l-leġittimu kontradittur ukoll f'azzjonijiet fejn tkun qiegħda tiġi impunjata sentenza tal-qrati.

Mhux kontestat li l-mansjonijiet tal-ħruġ ta' Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni u ta' Derekwiżizzjoni, kif ukoll dak kollu li kellu x'jaqsam mal-ħlasijiet tal-kera relattiva kienu sussegwentement ġew assorbiti mill-Awtorità tad-Djar kif illum tinsab rappreżentata fil-kawża.

Kif diġà ntqal, minn kliem ir-rikors promotur ma jirriżultax illi s-soċjetà rikorrenti qiegħda tattakka xi liġi. Hija qed tilmenta biss illi bit-tħaddim tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ġie leż id-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà.

Kif ingħad proprju mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012:

"14. Il-Qorti tirrileva li fir-rikors kostituzzjonali tieghu r-rikorrent ma attakka l-ebda ligi u ma ghamel ebda talba biex xi artikolu tal-ligi jigi dikjarat bhala bla effett ghaliex huwa anti-kostituzzjonali. L-ilment kostituzzjonali tieghu jikkonsisti fit-talba biex il-Qorti tannulla l-ordni ta' rekwizizzjoni li harget kontra tieghu, tirrilaxxja l-fond liberu u vojt u takkorda kumpens xieraq. Hu ma talabx li l-Att dwar id-Djar jigi dikjarat anti-kostituzzjonali. Ghalhekk in-natura tat-talba odjerna tista' skont l-Artikolu 181B(2) tigi indirizzata kontra l-Kap tad-Dipartiment, f'dan il-kaz, l-Awtorità tad-Djar."

Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni hija ġustifikata u l-Avukat tal-Istat għandu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju.

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari tagħha, l-Awtorità intimata teċċepixxi li l-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319) in kwantu li s-soċjetà rikorrenti kellha għad-disposizzjoni tagħha rimedji ordinarji.

L-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-proviso relattiv jipprovdu hekk:

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

L-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea u l-proviso relattiv jipprovdu l-istess iżda b'riferenza għad-drittijiet skont dik il-Konvenzjoni.

L-Awtorità intimata tkompli fl-eċċezzjoni tagħha billi tgħid illi ladarba tneħħiet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, is-soċjetà rikorrenti għandha rimedji ordinarji quddiem il-Qrati Ċivili kontra l-inkwilin. Iżda kif diġà ntqal, jirriżulta li l-kawża tal-lum hija limitatament dwar il-perjodu li damet fis-seħħ l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u ma ġiex muri li s-soċjetà rikorrenti kellha xi rimedju ordinarju għad-disposizzjoni tagħha dak iż-żmien li seta' jindirizza l-ilmenti tagħha.

Il-Qorti hija tal-fehma li s-sentenza fl-ismijiet Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et, deċiż fis-16 ta' Lulju 2019, jirrispekja ampjament il-prinċipji applikabbli in materja. Intqal hekk:

> *"Madanakollu bħala prinċipju ġie ribadit fil-każ "Tonio Vella vs Kummissarju tal-Pulizija et" (Q.K. – 5 ta' April 1991) jidher ċar li l-leġislatur Malti ma riedx li jistabbilixxi bħala prinċipju assolut fil-liġi Kostituzzjonali tagħna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha, għandha dejjem u tassattivament teżawrixxi r-rimedji kollha disponibbli taħt il-liġi ordinarja, inklużi dawk ir-rimedji li ma jkunux raġonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa ħafna dwar l-eżerċizzju o meno tal-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha. Ovvjament, tali diskrezzjoni għandha tintuża ġustament u raġonevolment.*
>
> *Illi l-Awtorità issemmi li r-rikorrent seta' jimpunja l-allokazzjoni skont l-artikolu 8 tal-Kap 125 - L-Att dwar id-Djar.*
>
> *Illi qieset li ċ-ċirkostanzi li l-liġi imsemmija tippermetti kontestazzjoni huma estremi tant li r-rekwiżizzjonat irid juri li bir-rekwiżizzjoni ser ibagħti "konsegwenzi ħorox" u li l-fatt li hu jixtieq il-pussess tal-bini għall-użu tiegħu nnifsu jew ta' xi ħadd tal-familja tiegħu fiha innifsha ma titqiesx bħala tbatija ta' konsegwenza ħarxa.*
>
> *Ikkonsidrat li fl-aħħar mill-aħħar, il-Qrati ordinarji mhumiex aditi bil-ġurisdizzjoni oriġinali f'materja ta' leżjoni ta' drittijiet l-aktar fondamentali. Dan jispetta lill-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali tagħhom. Din il-Qorti tifhem ukoll li ċ-ċittadin li qiegħed isofri ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu jew ta' theddida ta' ksur, mhuwiex tenut li jfittex rimedju quddiem il-Qrati ordinarji meta dan ikun ineffettiv. F'din iċ-ċirkostanza, l-applikazzjoni ħażina tal-artikolu 46(2) u 4(2) tissarraf bħala mezz ta' prolungament inutili ta' sofferenza għal min hu vittma ta' ksur ta' drittijiet fondamentali.*

Fattispecie simili ġiet ikkonsidrata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ Ian Peter Ellis et. v Avukat Generali et. - deċiża fis-27 ta' Marzu 2015 fejn ġie ribadit:-

"Jigi osservat fir-rigward li, għalkemm il-Kaptan Ellis seta' legalment attakka l-ordni tar-rekwiżizzjoni meta ħarġet, il-fatt li hu kien kostrett li jagħżel bejn, jew li jibqa' bir-riskju tat-telf tal-pussess tal-fond riżultat tal-effett ta' dik l-ordni, jew inkella jidhol fi ftehim dirett mal-inkwilin impost fuqu, m'għandux iwassal neċessarjament għall-konklużjoni li allura, imputet sibi, bir-riżultat li la hu u lanqas is-suċċessuri tiegħu ma jistgħu qatt iressqu b'suċċess pretensjoni ta' leżjoni tad-drittijiet proprjetarji tagħhom. Fi kliem ieħor, il-fatt li l-ordni ma kinitx ġiet attakkata m'għandux ikun ta' xkiel jew impediment leġittimu għar-rikorrenti sabiex dawn jipproċedu bi proċeduri kostituzzjonali biex tiġi indirizzata l-lanjanza tagħhom konsistenti fil-fatt li huma kostretti bil-liġi li jibqgħu jaċċettaw kera miftiehma ħafna snin ilu, liema fatt, skont huma, huwa leżiva tad-dritt tagħhom ta' proprjetà, u anke tad-dritt kontra d-diskriminazzjoni. Din il-konsiderazzjoni tassumi aktar qawwa fid-dawl tad-diskrepanza enormi eżistenti bejn il-kera li qed jirċievu r-rikorrenti u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles."

Illi anke l-aċċenn għall-aċċettazzjoni tal-kera ma timpedix li din il-qorti tkompli tikkonsidra l-kwistjoni. Dan ser jiġi trattat il quddiem iżda f'dan l-istadju għandu jingħad li bejn ir-rikorrent u l-intimat hemm relazzjoni ġuridika ta' kera fejn, allura, r-rimedju aċċessibbli għar-rikorrent huwa provvdut skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Iżda anke f'dan il-kuntest, din il-Qorti tqis li l-fatt li r-rikorrent ma rrikorriex quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, għar-rimedji ordinarji li, fl-essenza tagħhom jirrigwardaw awment fil-kera, jew għar-ripreża tal-pussess tal-fond għar-ragunijiet strettament imfissra fil-liġi ordinarja, m'għandux ikun ta' impediment li tkompli teżerċita l-kompetenza tagħha u tisma' dan il-każ.

Ir-rimedji fuq imsemmija m'humiex effettivi billi fiż-żewġ ċirkostanzi, kemm il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (fil-każ tal-Kap

125), kemm il-Bord tal-Kera (fil-każ tal-Kap 69) huma marbutin li japplikaw il-liġi ordinarja li ma tindirizzax l-ilmenti b'mod effikaci.

Hekk ad eżempju dwar il-materja ta' awment fil-kera u n-nuqqas tal-applikanti li jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-Qorti Ewropea fil-kawża Ghigo v. Malta [Appl.31122/05 –para.66] osservat:

"It is true that the Government reproached the applicant for his failure to institute proceedings before the Rent Regulation Board to fix a fair rent for the premises. However, it has not been shown by any concrete examples from domestic law and practice that this remedy would not have been an effective one."

Inoltre kif ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ fuq ċitat Ian Peter Ellis et.:

"40. Apparti dan, din il-Qorti tosserva li l-anqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilità li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

41. Fid-dawl tal-premess din il-Qorti hija tal-fehma li, kunsidrati l-fattispeċi tal-każ, ma jistax validament jingħad li r-rikorrenti kellhom rimedju potenzjalment effettiv u adegwat għal-lanjanzi tagħhom, u fiċ-ċirkostanzi tal-każ il-lanjanzi kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jimmeritaw li jiġu eżaminati u deċiżi mill-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali. Din il-konklużjoni ssib sostenn legali fil-ġurisprudenza interpretattiva li titratta dwar l-eżercizzju tad-diskrezzjoni kontemplata fl-Artikolu 46[2] tal-Kostituzzjoni u 4[2] tal-Konvenzjoni.""

Il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għal dak li ngħad mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ riċenti fl-ismijiet Joseph Camilleri vs Avukat Ġenerali et, tat-8 ta' Ottubru 2020:

> *"Hu minnu li fl-1986 kienet kriet il-fond lil Anna Mercieca. Però krietu għaliex fuq il-fond kien hemm ordni ta' rekwizizzjoni u d-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali ta ċ-ċwievet tal-fond lil Mercieca li min-naħa tiegħu ordna lis-sid sabiex tirrikonoxxi lil Mercieca bħala inkwilina. Hu veru li s-sid setgħet ipproponiet il-proċedura kontemplata fl-Artikolu 8 tal-Kap. 125 sabiex ma toqgħodx għal dik l-ordni, iżda m'hemm l-ebda indikazzjoni li dak iż-żmien kienu jeżistu ċ-ċirkostanzi kontemplati mil-liġi sabiex is-sid ikollha suċċess f'proċeduri taħt dik id-disposizzjoni."*

Fiċ-cirkostanzi, ghalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi respinta.

L-Awtorità intimata imbagħad teċċepixxi li sa fejn l-azzjoni tas-soċjetà rikorrenti hija bbażata fuq allegat ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din hija in parte inammissibbli *ratione temporis* fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 7 tal-Kap. 319:

> *"Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."*

Il-Qorti qiegħda tilqa' din l-eċċezzjoni fid-dawl ta' dak li jgħid l-artikolu suċitat. Fil-fatt, il-perjodu relevanti għal din il-kawża beda mill-1987. Dan għaliex l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli f'dawn il-proċeduri peress li l-operazzjoni tal-Kap. 125 li taħtu saret l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni hija mħarsa mill-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Filwaqt li huwa minnu illi din il-liġi ġiet emendata diversi drabi minn meta ġiet promulgata, ma jirriżultax li kien hemm xi emenda li taqa' taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-istess sub-inċiż u li tat lok għall-ilment tas-soċjetà rikorrenti. Għalhekk l-ilment tas-soċjetà rikorrent jista' jiġi eżaminat biss ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u

konsegwentement, il-Qorti tista' biss tieħu in konsiderazzjoni l-ilment tagħha b'effett mill-1987.

L-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimati ser jiġu indirizzati fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel il-Qorti dwar il-mertu. Il-Qorti tibda billi tagħmel riferenza għall-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati u tal-Qorti Ewropea li għalkemm fil-maġġor parti tirreferi għad-disposizzjonijiet u tħaddim tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fiha hemm miġbura prinċipji li japplikaw bi sħiħ għal każ li għandha quddiemha din il-Qorti llum.

M'hemmx dubju li, kif ingħad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Anna Fleri Soler et vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et, tas-26 ta' Novembru 2003, ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Marzu 2005, l-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess ġenerali. Depożizzjoni din li hija skolpita f'termini wiesgħa u li tagħti skop ampju u diskrezzjoni wiesgħa lill-istat f'dan ir-rigward.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea ta' Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 ingħad illi:

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the*

timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi interpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'. Kif ingħad mill-Qorti Ewropea fis-sentenza ta' Lithgrow and Others v United Kingdom, tat-8 ta' Lulju 1986:

"The Court recalls that not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised. This latter requirement was expressed in other terms in the above-mentioned Sporrong and Lönnroth judgment by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgment in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p. 26, para. 69)."

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, spjegat illi:

"F'kazijiet bhal dawn il-kumpens xieraq ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-ghan legittimu li mmotiva l-mizura tar-rekwizizzjoni u li l-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq. Il-Qorti Ewropeja fil-kazijiet ta' ***Edwards v. Malta*** *u* ***Ghigo v. Malta*** *ddecidiet li:*

"(Para 76). As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. ***The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*** *(emfazi tal-Qorti u Mellacher and Others, cited above, § 45."*"

Hekk ukoll, kif osservat il-Qorti Ewropea fis-sentenza msemmija ta' Amato Gauci v Malta:

"[*The Court] reiterating that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value*."

Il-Qorti Ewropea, għalkemm irrikonoxxiet li l-istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, sostniet li għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità:

"*56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and*

Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

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

59. Moreover, in situations where the operation of the rent control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the

> *form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis, HuttenCzapska, cited above, § 223).”*

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: ‘*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.’ Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f’każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux ‘*deserving of such protection*’ għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi ‘*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*’.

Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista’ tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant ‘*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.’ Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta’ kera li seta’ jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li ‘*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant’s right of property*.’ Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Fil-każ aktar riċenti ta’ Cassar v Malta, deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta’ Jannar 2018, intqal hekk:

"The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicants' property. It notes that the applicants could not exercise their right of use in terms of physical possession as the house was occupied by tenants and they could not terminate the lease. Thus, while the applicants remained the owners of the property they were subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time.

Despite any reference to unidentified procedural safeguards by the Government (see paragraph 41 above) the Court has on various occasions found that applicants in such a situation did not have an effective remedy enabling them to evict the tenants either on the basis of their own needs or those of their relatives, or on the basis that the tenants were not deserving of such protection (see Amato Gauci, cited above, § 60, and Anthony Aquilina, cited above, § 66). Indeed, when their need arose (some years after they had purchased it) and later despite the little need of it by the tenant – who was not in any particular need of housing (at least after 2008) – the applicants were unable to recover the property. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (see Anthony Aquilina, cited above, § 66, and mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, cited above, § 61). The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited – as in fact happened in the present case. It is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property.

As to the rent payable, the Court is ready to accept that EUR 466 annually was a more or less reasonable amount of rent in 1988 - particularly given that it was an amount of rent which the applicants were aware of and in spite of which they decided to purchase the property with the relevant restrictions. Furthermore, it was an amount of rent which the applicants expected to receive for a number of years, at least until the demise of J.G. and his wife. Moreover, the

Court accepts that at the relevant time the measure pursued a legitimate social-policy aim (see paragraph 53 above) which may call for payments of rent at less than the full market value (see Amato Gauci, § 77).

The same cannot be said after the passage of decades, during which the rent had remained the same (as stated by the parties and the domestic courts, the rent is still EUR 466 annually). The Court has previously held that there had been a rise in the standard of living in Malta over the past decades (see Amato Gauci, cited above, § 63, and Anthony Aquilina, cited above, § 65). Thus, the needs and the general interest which may have existed in 1979 must have decreased over the three decades that ensued (see Anthony Aquilina, cited above, § 65). It is noted that as stated by the Government in paragraph 40 above, the minimum wage in 2015 was EUR 720.46 per month, while in 1974 (the date when Malta adopted a national minimum wage) it amounted to the equivalent of less than EUR 100 per month (see Amato Gauci, cited above, § 60).

The Court need not identify the exact year at which the rent payable was no longer reasonable. It observes that cases against Malta concerning the same subject matter, that is to say renewal of leases by operation of law - whose rent had been set on an open market – (see Amato Gauci, Anthony Aquilina, and Zammit and Attard Cassar, all cited above), which have invariably lead to findings of a violation of Article 1 of Protocol No. 1, concerned periods after the year 2000. Furthermore, the Government of the respondent State have often argued that Malta suffered a boom in property prices in 2003 (see, for example, Apap Bologna v. Malta, no. 46931/12, § 97, 30 August 2016). Lastly, although not determinative, it was only in 2008 that the applicants refused to accept the rent, once P.G. had inherited the property. In the light of the above it suffices for the Court to consider that a rent based on the value of the property as it stood in 1962 with the relevant adjustment which amounted to EUR 466 annually in 1988 and thereafter – was certainly not reasonable for the years following 2000.

In particular, even if one had to concede that the valuations submitted by the applicants are on the high side, the Court notes that the first-instance domestic court, in 2011, accepted EUR 3,000 per month (that is to say EUR 36,000 per year) as the rental market value of the property (see paragraph 18 above). Thus, the amount of rent received by the applicants, around EUR 39 a month, that is to say EUR 466 per year, for a fourteen-room house in Sliema, a highly sought-after location, is indeed "derisory" as was also found by the first-instance domestic court (see paragraph 18 above). Indeed, that amount of rent contrasts sharply with the market value of the premises in recent years, as accepted by the domestic court or as submitted by the applicant, as it amounted to a little more than 1% of the market value. The Court considers that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable (see Amato Gauci, cited above, § 62).

In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants` state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the needs of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention."

Stabbilit dan kollu, l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett prinċipji:

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Dawn it-tlett prinċipji, għalkemm distinti, huma relatati, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel prinċipju.

Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji (i) tal-legalità, (ii) tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tagħmel analiżi komprensiva tal-varji interessi, u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Isegwi mill-ġurisprudenza kwotata li l-miżuri tax-xorta taħt eżami huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita skont l-istess miżura.

Fil-każ tal-lum, is-soċjetà rikorrenti mhux tikkontesta l-legalità tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Lanqas ma qed tikkontesta l-leġittimità tal-iskop għaliex saret. Madanakollu, il-piż sabiex jintleħaq dan l-għan ma kellux jintrefa' kollu mis-sidien imma kellu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali. Fil-każ tal-lum jirriżulta li l-kera kienet ġiet stabbilita mis-Segretarju tad-Djar u s-soċjetà rikorrenti qatt ma setgħet titlob żieda fil-kera.

Anke li kieku r-rikorrenti ppreżentat talba għall-awment fil-kera quddiem il-Bord, jibqa' l-fatt illi l-ammont illi l-Bord seta' jiffissa bil-liġi huwa baxx ħafna meta mqabbel mal-kera li l-fond in kwistjoni seta' jikseb fis-suq ħieles. Għal dik li hija kera, il-Bord ma setax jawtorizza awment fil-kera li tkun ogħla minn 40% tal-valur lokatizju tal-fond fl-1914 – kważi mitt sena qabel! Imbagħad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.

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

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

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà, kemm kien il-valur lokatizju tagħha u kemm kienet qed titħallas kera mill-inkwilin. Meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera li r-rikorrenti kellha dritt tipperċepixxi, wieħed isib li hemm sproporzjon bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soggettività, illi mhux bilfors ir-rikorrenti kienet ser issib tikri b'kemm qalet il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop socjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta jkollok tgħid illi hemm diskrepanza konsiderevoli bejn il-kera xierqa u l-kera li kienet tircievi r-rikorrenti. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

Għalhekk, minkejja li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, billi l-ammont ta' kera stabbilit kien tant baxx meta kkomparat mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma

jistax jingħad li r-rikorrenti ngħatat kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħha. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a '*disproprotionate and excessive burden*' fuq is-sidien.

L-argument tal-Awtorità intimata fis-sens illi s-soċjetà rikorrenti ma kienx imissha akkwistat il-fond ladarba kienet taf li kien milqut b'Ordni ta' Rekwiżizzjoni m'għandux mis-sewwa. F'dan il-kuntest, huwa rilevanti dak li qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ riċenti ta' Alexander Caruana et vs Doris Zarb et, tal-4 ta' Novembru 2020:

> "*Huma diversi l-kawżi b'mertu simili għal dak odjern, fejn il-persuni li jistitwixxu l-proċeduri jkunu saru sidien permezz ta' wirt jew donazzjoni tal-proprjetà favur tagħhom, u għalhekk ma jkunux huma li kkontrattaw il-kirja tal-fond oriġinali. F'dan il-każ jirriżulta li r-rikorrenti saru sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri wara li xtrawh mingħand terz, u flimkien ma' dan il-fond akkwistaw ukoll il-mezzanin ta' fuqu bl-arja sovrastanti, bil-ħsieb li wara li jagħmlu x-xogħlijiet ta' manutenzjoni meħtieġa jkunu jistgħu jmorru jgħixu f'dan il-fond. Fil-fatt jirriżulta li r-rikorrenti llum il-ġurnata jgħixu fil-mezzanin li jinsab fuq it-terran fejn tgħix l-intimata, li jifforma l-mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-Qorti tqis li minkejja li meta r-rikorrenti xtraw il-fond in kwistjoni, kienu konxji mill-fatt li t-terran kien mikri lil terzi, kif dikjarat minnhom flistess kuntratt, madanakollu dan il-fatt m'għandux jipprekludi lil sidien fl-istess sitwazzjoni bħal tar-rikorrenti milli jressqu proċeduri bħal dawk odjerni. Ix-xiri tal-proprjetà mir-rikorrenti seta' jsir għaliex ma kien hemm xejn xi jxekkel il-bejgħ ta' din il-proprjetà mis-sidien preċedenti tagħha, u għaliex m'hemm xejn x'iżomm proprjetà li tkun suġġetta għal kirja protetta milli tinbiegħ. Li kieku jeżisti xi tip ta' impediment bħal dan, is-sidien ta' fondi milquta minn kirjiet protetti jisfaw ippreġudikati doppjament, għaliex mhux talli ma jkunux qegħdin jirċievu dħul lokatizju xieraq, iżda ikunu wkoll sfaw inibiti milli jbiegħu il-proprjetà tagħhom. Huwa minnu wkoll li proprjetajiet li jinbiegħu bl-inkwilin fihom ma jattirawx l-istess interess minn xerrejja prospettivi bħal proprjetajiet li jinbiegħu bil-pussess battal, u dan il-fattur normalment ikun*

rifless fil-prezz. Madanakollu, is-sidien il-ġodda ta' proprjetajiet bħal dawn m'għandhomx isibu ruħhom f'sitwazzjoni fejn ma jistgħux jibdew proċeduri sabiex iħarsu l-jeddijiet tagħhom, proprju għaliex huma akkwistaw il-proprjetà bi prezz relattivament baxx, jew għaliex huma jkollhom għarfien minn qabel ix-xiri tal-proprjetà, tar-reġim legali li jirregola l-kirja li l-fond ikun suġġett għaliha."

Fuq kollox, kif diġà ntqal, jirriżulta li fil-fatt din il-proprjetà kienet intirtet mill-Perit Joseph Xuereb, is-sid aħħari tas-soċjetà attriċi, li imbagħad għaddiha lill-kumpannija tiegħu.

Dan iwassal lill-Qorti biex tgħid illi r-rikorrenti garrbet ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha, imħares taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tagħha kif protett mill-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti għandha tiġi kumpensata għaż-żmien li ġiet imċaħħda mill-godiment tal-proprjetà tagħha.

Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, ir-rikorrenti setgħet potenzjalment daħlet madwar €21,000 f'kirjiet mill-1987 sal-2000 imma minflok daħlet biss madwar €1,000.

Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-liġi impunjata ikollha skop leġittimu fl-interess ġenerali, u partikolarment fejn dak l-iskop ikun jirrigwarda akkomodazzjoni soċjali, m'għandux jirrifletti il-valur lokatizju sħiħ li kien ikun perċepibbli fuq is-suq liberu.

Fis-sentenza riċenti fl-ismijiet Cauchi v Malta, tal-25 ta' Marzu 2021, il-Qorti Ewropea kellha xi tgħid hekk dwar il-likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju f'kawżi ta' din ix-xorta:

"102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information

available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)."

Il-Qorti Ewropea kkonkludiet li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu.

Il-Qorti sejra għalhekk tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-quantum tal-kumpens dovut lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-dritt fundamentali soffert minnha:

i. L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera perċepita u dik li setgħet tkun perċepita fis-suq ħieles li kieku ma kienitx kontrollata bil-liġi;

ii. Iż-żmien li damet ir-rikorrenti tbati minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;

iii. L-inerzja tal-Istat li baqa' passiv għal tul irraġjonevoli ta' żmien sabiex jipprova jirrimedja għas-sitwazzjoni b'leġislazzjoni *ad hoc*;

iv. Il-fatt illi r-rikorrenti damet tul ta' żmien qabel ma inizjat il-proċeduri odjerni;

v. Il-kera mħallsa mill-inkwilin.

(Ara f'dan is-sens id-deċiżjoni riċenti ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et, tal-15 ta' April 2021, li kienet tirrigwarda l-kirjiet protetti permezz tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' tmint elef Ewro (€8,000) għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens pekunjarju. Il-Qorti tqis ukoll illi tenut kont tal-fatti tal-każ, ir-rikorrenti għandha tirċievi wkoll is-somma ta' elfejn Ewro (€2,000) bħala kumpens non-pekunjarju.

Finalment, is-soċjetà rikorrenti talbet ukoll sabiex il-Qorti tiddikjara n-nullità jew inapplikabbiltà tal-effetti kollha tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Dan mhuwiex meħtieġ fiċ-ċirkostanzi tal-każ fejn din l-ordni fil-fatt kienet ġiet imħassra mill-Istat fis-sena 2000.

Għar-raġunijiet premessi, l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u konsegwentement, tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju;

2. Tilqa' t-tieni talba limitatament billi tiddikjara li ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha kif sanċit permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. Tilqa' t-tielet talba billi tillikwida kumpens ta' għaxart elef Ewro (€10,000) kwantu għal tmint elef Ewro (€8,000) kumpens pekunjarju u elfejn Ewro (€2,000) kumpens non pekunjajrju u tikkundanna lill-Awtorità tad-Djar tħallas dan il-kumpens lis-soċjetà rikorrenti.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal wieħed minn erbgħa (1/4) mis-soċjetà rikorrenti u tlieta minn erbgħa (3/4) mill-

Awtorità tad-Djar b'dan illi l-ispejjeż tal-Avukat tal-Istat ikunu a karigu tas-soċjetà rikorrenti.

IMHALLEF

DEP/REG