MALTA

# QORTI ĊIVILI
# PRIM'AWLA
# (Sede Kostituzzjonali)

**ONOR. IMĦALLEF**
**LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tal-14 ta' Settembru, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 215/2021 LM

**Bollicine Limited (C 11106)**

**vs.**

**L-Avukat tal-Istat;**
**Anthony Grima (K.I. 374851M) u martu Emanuela Grima (K.I. 628451M)**

**Il-Qorti,**

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-7 ta' April, 2021 mir-rikorrenti **Bollicine Limited (C 11106)** (minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'), fejn issottomettiet dan li ġej:

*Illi l-kumpannija esponenti hija proprjetarja tal-fond bin-numru uffiċjali tnejn (2), bl-isem "Erlin" Triq Anġlu Mallia, Birkirkara illi hija akkwistat permezz ta' kuntratt ta' bejgħ u xiri fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon ta' nhar it-8 ta' Novembru, 1994, kopja ta' liema qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument BL1";*

*Illi tali fond huwa mikri lill-intimati Grima u ilu hekk mikri sa minn qabel is-sena 1995 bil-kera li llum hija ta' mija u sebgħa u disgħin euro (€197) fis-sena jew kwalunkwe ammont ieħor verjuri illi huwa dovut b'riżultat tal-operat tal-liġi tal-kera kif inhi llum;*

*Illi l-kumpannija esponenti hija obbligata bil-liġi illi ġġedded il-kirja indefinittivament minħabba l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess Kap, u għalhekk il-kumpannija esponenti la tista' tirriprendi l-pussess tal-fond tagħha u lanqas għandha aspettattiva raġonevoli meta l-pussess ta' tali fond jista' qatt jingħata lilha;*

*Illi inoltre l-kera hija ffissata mil-liġi u ma tistax tinbidel, minkejja illi l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali mill-fond in kwistjoni u d-dħul li l-istess fond jista' jġib fis-suq miftuħ;*

*Illi minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Att X tas-sena 2009, inkluż l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex tiġi mtaffija l-inġustizzja li l-liġijiet speċjali tal-kera ħalqu versu s-sidien tal-proprjetà, dan l-Att effettivament ma jgħinx lill-kumpannija esponenti għar-raġuni illi l-kera massima permessa xorta waħda hija ferm baxxa bid-diskrepanza enormi msemmija fil-paragrafu preċedenti;*

*Illi l-kirja in kwistjoni tibqa' tiġġedded minkejja r-rieda tas-sid u f'dawn iċ-ċirkostanzi bl-istat li hija l-liġi, il-kumpannija esponenti effettivament ma għandha l-ebda tama reali li qatt tikseb jew dħul reali mill-fond in kwistjoni jew il-pussess effettiv tal-istess fond u dana billi, kif ingħad, l-istess kirja tiġġedded awtomatikament bis-saħħa tal-liġijiet speċjali tal-kera u l-kumpannija esponenti ma għandha l-ebda dritt illi tirrifjuta illi ġġedded il-kirja;*

*Illi b'dan il-mod, f'dawn iċ-ċirkostanzi u minħabba l-istess liġijiet speċjali tal-kera, inklużi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kumpannija esponenti ġiet u qegħda tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha mingħajr ma qegħda tingħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess proprjetà tagħha;*

*Illi għalhekk fil-konfront tal-kumpannija esponenti ġie miksur, qiegħed ikompli jiġi miksur u x'aktarx li ser ikompli jiġi miksur l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u dana prinċiparjament billi: (i) ir-relazzjoni lokatizja bejn il-kumpannija esponenti u l-intimati Grima ġiet u baqgħet tiġi imposta fuq l-esponenti b'mod obbligatorju, u (ii) il-kera hija waħda ferm baxxa kif hawn fuq spjegat;*

*Illi l-kumpannija esponenti umilment tirrileva illi din is-sitwazzjoni irregolari bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha hawn fuq invokati temani mit-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dina l-Onorabbli Qorti ma tistax tkompli tawtorizza t-tħaddim ta' liġi fejn l-*

*applikazzjoni tagħha kienet, għadha u ser tibqa' tkun leżiva tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

*Għal dawn ir-raġunijiet kollha, il-kumpannija esponenti umilment titlob illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:*

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

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

*(iii) Fit-tielet lok, tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tal-kumpannija esponenti hekk kif garantiti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u dana inkluż iżda mhux limitatament billi (a) tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati Grima ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond bin-numru uffiċjali tnejn (2), bl-isem "Erlin", Triq Anġlu Mallia, Birkirkara fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini) li, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, għandha titqies bla effett bejn il-partijiet; (b) tordna l-iżgumbrament tal-intimati Grima mill-imsemmi fond; (ċ) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu d-danni pekunjarji u mhux pekunjarji inklużi dawk rappreżentanti kumpens biex jagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera mħallsa mill-inkwilini u (d) tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens u danni sofferti mill-kumpannija esponenti minħabba vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tagħha;*

*Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati.*

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'), li ġiet ippreżentata fid-29 ta' April, 2021, li biha eċċepixxa:

1. *Illi qabel xejn il-kumpannija rikorrenti għandha tressaq provi xierqa li juru kif il-fond 'Nru. 2, "Erlin", Triq Anġlu Mallia, Birkirkara,' huwa tassew soġġett għall-kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;***
2. *Illi inoltre, għandhom ukoll jinġabu provi ċari dwar jekk il-fond in kwistjoni kienx okkupat mill-intimati bis-saħħa ta' xi Ordni ta' Rekwiżizzjoni. F'każ li waqt il-perkors tal-kawża, jirriżulta, li l-intimati konjugi Grima kienu qed jabitaw ġewwa l-fond in mertu bis-saħħa ta' xi Ordni ta' Rekwiżizzjoni, allura jingħad minn issa li ż-żmien li fih l-intimati setgħu okkupaw il-fond in mertu bis-saħħa ta' xi Ordni ta' Rekwiżizzjoni mhuwiex meqjus bħala kirja skont l-**artikolu 44(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Jiġi b'hekk li f'każ li jirriżulta, li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni tneħħiet <u>wara</u> Ġunju tas-sena 1995, u l-intimati Grima xorta waħda baqgħu jokkupaw l-istess fond b'kirja, tali kirja ma tista' qatt titqies bħala waħda protetta taħt il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;*
3. *B'żieda mal-premess, u dejjem f'każ li jirriżulta li l-fond in mertu kien għal xi żmien soġġett għal xi Ordni ta' Rekwiżizzjoni, l-esponent Avukat tal-Istat ma jista' qatt iwieġeb għal dawk il-perijodi li l-intimati Grima setgħu okkupaw il-fond in mertu bis-saħħa ta' xi Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Dan qiegħed jintqal għaliex hija l-Awtorità tad-Djar, li skont l-**artikolu 24 tal-Att dwar l-Awtorità tad-Djar (Kap. 261 tal-Liġijiet ta' Malta)** assorbiet l-obbligi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur Għall-Akkomodazzjoni Soċjali u qablu lis-Segretarju tad-Djar;*
4. *Bla ħsara għall-premess, anke f'każ li jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-ilmenti tal-kumpannija rikorrenti xorta waħda għadhomx jiswew għaliex huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt;*
5. *Fl-ewwel lok, u dejjem bla ħsara għal dak eċċepit fl-ewwel tliet eċċezzjonijiet, kienet il-kumpannija rikorrenti stess li **<u>minn jeddha</u>** għażlet li takkwista l-proprjetà: "*mingħajr *vacant possession* u bħala soġġett (i) għall-inkwilinat favur terzi, bil-kera ..." (ara paragrafu 3, f'paġna 3 ta' Dokument BL1, anness flimkien mar-rikors kostituzzjonali). *Jiġi b'hekk li l-kumpannija rikorrenti ma tistax issa tilmenta dwar relazzjoni ġuridika li hija stess għażlet li tidħol fiha mingħajr l-ebda interferenza mill-Istat;*
6. *Subordinatament u b'referenza għall-premessi fejn jintqal li l-kumpannija rikorrenti ġarrbet ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, jiġi eċċepit li fiċ-ċirkustanzi ta' dan il-każ din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-*

*disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.** Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)." *Jiġi b'hekk li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ partikolari ma jista' qatt jinsab ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

7. *Fit-tieni lok, u safejn imbagħad il-kumpannija rikorrenti qegħda tattakka d-disposizzjonijiet tal-Kap. 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

   *Il-**Kap. 16** u **69 tal-Liġijiet ta' Malta** għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) iżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

   *Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jingħad li **l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens u konsegwentement l-ilment dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat;*

   *Illi għalhekk ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;*

8. *La m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tal-kumpannija rikorrenti, isegwi li t-tielet talba lanqas m'għandha tintlaqa';*

9. *Illi f'kull każ u sa fejn din l-Onorabbli Qorti ġiet mitluba sabiex "*tordna l-iżgumbrament tal-intimati Grima mill-imsemmi fond", *jingħad li anke f'każ li għall-grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib ksur tal-jeddijiet tal-kumpannija rikorrenti, xorta waħda jibqa' l-fatt li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum adattat sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimati;*

*10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

*Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.*

3. Rat ir-Risposta tal-intimati **Anthony Grima (K.I. 374851M)** u **Emanuela Grima (K.I. 628451M)** (minn issa 'l quddiem 'l-intimati Grima'), li ġiet ippreżentata fis-6 ta' Mejju, 2021, li biha eċċepew:

1. *Preliminarjament, in-nuqqas ta' kompetenza* rationae materiae *ta' din il-Qorti sabiex tiddetermina t-talbiet attriċi in kwantu diretti biex ir-rikorrenti jottjenu l-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond bin-numru uffiċjali (2) bl-isem 'Erlin', Triq Anġlu Mallia, Birkirkara u dan peress li din il-kompetenza hija vestita esklussivament fil-Bord li Jirregola l-Kera fit-termini tal-Art. 1525 tal-Kodiċi Ċivili u 16(4) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (illum Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*
2. *Preliminarjament ukoll din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319) billi r-rikorrenti naqsu li jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli skont il-liġi;*
3. *Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju l-esponenti ma humiex leġittimu kontradittur f'din il-kawża peress li min-natura tagħha din l-azzjoni tista' tinġieb biss kontra l-Gvern jew enti pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u Konvenzjoni Ewropea;*
4. *Illi fil-mertu, in kwantu diretti biex din il-Qorti ssib ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda u stante li s-soċjetà rikorrenti akkwistat dan il-fond soġġett għal inkwilinat hekk kif stipulat fil-kundizzjoni numru tlieta (3) tal-kuntratt ta' akkwist esebit mis-soċjetà rikorrenti stess;*
5. *Illi in kwantu diretta biex din il-Qorti ssib ksur tal-Konvenzjoni t-talbiet huma ukoll infondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress li bl-Att XVII tal-2018 u b'applikazzjoni b'lura mil-10 ta' April, 2018, ir-rikorrenti ngħataw rimedju ordinarju effettiv sabiex jitolbu awment adegwat fil-kera pagabbli lilhom mill-esponenti;*
6. *Mingħajr preġudizzju, in kwantu diretta kontra l-esponenti, huma dejjem wettqu l-obbligi kuntrattwali u legali tagħhom fil-konfront tas-soċjetà rikorrenti;*
7. *F'kull każ u mingħajr preġudizzju, m'hemmx raġuni legali jew kuntrattwali għal xiex din il-Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond mertu tal-*

*kawża. L-esponenti għandhom kirja valida skont il-liġi liema liġi tagħti rimedju effettiv lir-rikorrenti sabiex jottjenu varjazzjoni fil-kera u fil-kundizzjonijiet, f'bilanċ xieraq maċ-ċirkostanzi tagħhom u tal-esponenti, u mal-qies, valur u potenzjal tal-fond in kwistjoni;*

8. *Illi l-esponenti ukoll għandhom dritt għall-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif protetti taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u senjatament id-dritt tar-rispett tal-ħajja privata tagħhom, tal-familja u ta' darhom. Inoltre l-iżgumbrament tal-esponenti minn darhom mingħajr nuqqas jew ksur kuntrattwali jew legali da parti tagħhom, jikkostitwixxi trattament inuman u degradanti fiċ-ċirkostanzi personali u finanzjarji tagħhom billi huma ma għandhom ebda alternattiva għar-residenza attwali tagħhom u lanqas ma għandhom il-mezzi biex ikollhom residenza alternattiva.*
9. *Għar-raġunijiet fuq esposti u dawk ir-raġunijiet l-oħra li ser jinġiebu waqt is-smigħ tal-kawża, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*

*Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-23 ta' Marzu, 2022, fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

**<u>Provi u riżultanzi</u>**

4. Flimkien mar-rikors promutur, is-soċjetà rikorrenti ppreżentat kopja tal-kuntratt tal-akkwist tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri, datat it-8 ta' Novembru, 1994, fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon.[1]

[1] *A fol.* 5 tal-proċess.

5. Waqt l-udjenza tat-12 ta' Mejju, 2021, il-Qorti ħatret lill-**Perit Godwin Abela** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tiegħu fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-1 ta' Jannar, 1994 sas-7 ta' April, 2021, għal perijodi ta' ħames snin kull wieħed. Il-Perit Godwin Abela ppreżenta r-rapport tiegħu fis-27 ta' Mejju, 2021[2], fejn spjega li l-fond in kwistjoni jinsab sovrappost proprjetà ta' terzi, u minn dak li seta' jikkonstata waqt l-aċċess, jirriżulta li dan il-fond kien inbena madwar 65 sena qabel. Qal li l-kundizzjoni strutturali tal-fond hija tajba, u minkejja li huwa ma setax jara difetti waqt l-aċċess, huwa seta' jinnota li s-saqaf tal-kamra ta' quddiem kien iżżaqqaq u kienu tpoġġew travi tal-ħadid bħala *support.* Qal li internament il-fond jinsab fi stat tajjeb u abitabbli, f'żona residenzjali li tmiss ma' żona indikata bħala *Primary Town Centre.* Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li l-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ta' €200,000, u l-valur lokatizju tiegħu fil-preżent huwa ta' €8,000 fis-sena, filwaqt li fl-1994, il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €1,095.

6. **Edwin Borg**, direttur tas-soċjetà rikorrenti, fl-*affidavit* tiegħu spjega li s-soċjetà rikorrenti hija proprjetarja tal-fond bin-numru uffiċjali 2, bl-isem "Erlin", Triq Anġlu Mallia, Birkirkara [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], li hija akkwistat permezz ta' kuntratt ta' bejgħ u xiri fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon tat-8 ta' Novembru, 1994. Spjega li dan il-fond huwa mikri lill-intimati Grima, u ilu hekk mikri minn qabel l-1995, b'kera li fil-preżent tammonta għal €197 fis-sena. Qal ukoll li s-soċjetà rikorrenti hija obbligata bil-liġi li ġġedded il-kirja indefinittivament minħabba fid-disposizzjonijiet tal-liġi, u għalhekk hija ma tistax tirriprendi pussess tal-fond tagħha, u lanqas m'għandha aspettattiva raġonevoli li l-pussess ta' dan il-fond jista' jiġi ritornat lilha. Qal ukoll li l-kera

[2] *A fol.* 74 tal-proċess.

hija ffissata bil-liġi u ma tistax tinbidel, minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew u hemm diskrepanza enormi bejn il-kera annwali tal-fond in kwistjoni u d-dħul li dan il-fond jista' jġib fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Qal ukoll li apparti rimedji oħra, is-soċjetà rikorrenti qegħda titlob li tirċievi riżarċiment totali tad-danni kollha sofferti minnha.

7. Il-kontro-eżami ta' **Edwin Borg** sar waqt l-udjenza tas-17 ta' Novembru, 2021[3], fejn qal li l-prezz li bih ġie akkwistat dan il-fond fl-1994 ta' elf Lira Maltin, u dan kien il-prezz tas-suq għal proprjetajiet simili dak iż-żmien. Ix-xhud qal ukoll li dak iż-żmien is-soċjetà rikorrenti kellha ħanut sottopost għal dan il-fond, u għalhekk kienet xtrat il-fond bil-ħsieb li fil-futur tkun tista' tiżviluppah. Ix-xhud qal li dak iż-żmien is-sidien tal-fond kienu staqsew lill-inkwilin jekk xtaqx li jixtri dan il-fond, iżda dan ma weriex interess. Il-kontro-eżami ta' Edwin Borg tkompla waqt l-udjenza tas-16 ta' Frar, 2022[4], fejn dan ikkonferma li l-inkwilini Grima dejjem osservaw il-kundizzjonijiet tal-kirja, u li dawn dejjem ħallsu l-kera puntwalment. Qal ukoll li l-fond kien inxtara bin-nies fih.

8. L-intimat **Anthony Grima**, fl-*affidavit* tiegħu spjega li hu u martu Emanuela Grima kienu applikaw mal-Awtorità tad-Djar sabiex jingħataw post għall-akkomodazzjoni, u dak iż-żmien id-Dipartiment kien bagħat jinfurmahom li kien hemm post Birkirkara li huma setgħu jmorru jgħixu fih. Qal li l-fond kien dekontrollat, u kellu s-saqaf ikkundannat. Qal li huwa kien bennej, u għalhekk seta' jirranġa dan is-saqaf hu. L-intimat spjega li huwa kien mar jara dan il-post u ddeċieda li jieħdu, u qabel daħal jgħix fih, huwa kien irranġa s-saqaf, xi turġien u l-kmamar tal-banju, kif ukoll kien għamel il-madum tal-art. L-intimat qal ukoll li dak iż-żmien id-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali kien infurmah li l-

[3] *A fol.* 79 tal-proċess.
[4] *A fol.* 83 tal-proċess.

kera kellha titħallas lil ċertu Joseph Azzopardi, li kien is-sid tal-fond. L-intimat Grima spjega li peress li dan il-fond kien ġie rekwiżizzjonat, is-sid, Joseph Azzopardi kien obbliga ruħhu li jibgħat kopja tal-ftehim tal-kera lid-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali. Qal ukoll li dak iż-żmien huwa daħal għal din il-kirja bil-ħsieb li kien kera l-fond għal għomru. Qal li fil-preżent hu u martu m'għandhom imkien ieħor fejn jistgħu jmorru jgħixu. Żied jgħid li l-pensjoni tiegħu tammonta għal madwar €700 fix-xahar. L-intimat Grima żied jgħid li fil-preżent il-kera tammonta għal madwar €220 fis-sena, u qal li min-naħa tiegħu huwa dejjem osserva l-obbligi tiegħu bħala inkwilin, inkluż li jżomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Qal li meta miet Joseph Azzopardi, l-eredi tiegħu kienu avviċinawh biex jaraw jekk huwa kienx interessat li jixtri dan il-fond, iżda s-soċjetà rikorrenti kienet akkwistat il-fond qablu. Il-kontenut ta' din l-*affidavit* ġie kkonfermat mill-intimata **Emanuela Grima** f'*affidavit* tagħha[5], fejn ikkonfermat dak li qal żewġha.

9. L-intimat **Anthony Grima** xehed quddiem il-Qorti waqt l-udjenza tal-15 ta' Ottubru, 2021[6], fejn spjega li qabel daħal f'dan il-fond, huwa kien ħa ħsieb li jagħmel it-tiswijiet meħtieġa minn butu. L-intimat qal li meta l-fond ġie akkwistat mis-soċjetà rikorrenti, huwa kien ġie rikonoxxut bħala inkwilin, filwaqt li huwa rrikonoxxa lis-soċjetà rikorrenti bħala s-sid tal-fond.

10. **Andrew Xuereb**, *Senior Officer* fit-Taqsima Legali tal-Awtorità tad-Djar, xehed waqt l-udjenza tal-15 ta' Diċembru, 2021[7], fejn spjega li kienet inħarġet Ordni ta' Rekwiżizzjoni bin-numru 31384 fl-14 ta' Marzu, 1994, li ġiet notifikata lil Michael Aquilina u lil Joseph Azzopardi. Ix-xhud qal li s-sid tal-fond kien irrikonoxxa lill-inkwilin fl-1974, u meta ħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni, l-

[5] *A fol.* 35 tal-proċess.
[6] *A fol.* 48 tal-proċess.
[7] *A fol.* 59 tal-proċess.

inkwilin kien iddikjara minn qabel li huwa kien qiegħed jaqbel li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni titneħħa, għaliex huwa kien qiegħed iħallas il-kera direttament lis-sid.

11. L-intimat Avukat tal-Istat ippreżenta nota bid-domandi għall-eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju fis-16 ta' Diċembru, 2021.[8] Il-Perit Godwin Abela wieġeb permezz ta' nota ppreżentata fil-21 ta' Frar, 2022[9], fejn spjega li waqt l-aċċess seta' jikkonstata li l-fond fih żewġ kmamar tas-sodda, u qal li l-valur lokatizju stabbilit minnu huwa bbażat fuq il-valur tal-proprjetà, u wieħed mill-fatturi li huwa ħa in konsiderazzjoni meta ried jagħmel kalkolu tal-valur tal-proprjetà, kien l-iżvilupp potenzjali tagħha.

**<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>**

12. Is-soċjetà rikorrenti istitwiet dawn il-proċeduri bħala sid tal-fond, li akkwistat permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon tat-8 ta' Novembru, 1994. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li l-intimati Grima ilhom jikru dan il-fond minn qabel l-1995, b'kera ta' €197, illum madwar €220, fis-sena, u minħabba fit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, hija kienet kostretta ġġedded il-kirja favur l-intimati Grima indefinittivament, u dan minkejja li dawn qegħdin iħallsu ammont ta' kera li jista' jitqies li huwa irriżorju, partikolarment meta mqabbel mal-valur lokatizju ta' dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li għall-futur prevedibbli, hija ma tistax tirriprendi pussess ta' dan il-fond, u minkejja l-promulgazzjoni ta' diversi emendi fil-liġi, fosthom bl-Att X tal-2009, il-kera massima li tista' tirċievi għal dan il-fond xorta waħda hija baxxa. Żiedet tgħid li għalhekk hija sfat imċaħħda

[8] *A fol.* 85 tal-proċess.
[9] *A fol.* 89 tal-proċess.

mit-tgawdija tal-fond, mingħajr ma hija qed tirċievi kumpens xieraq għal dan, u dan jammonta għal ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Permezz tat-talbiet tagħha lil din il-Qorti, is-soċjetà rikorrenti talbet li jiġi ddikjarat li l-fatti esposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti, senjatament dawk protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'il quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea']. Is-soċjetà rikorrenti qegħda titlob ukoll li jiġi ddikjarat li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha, u f'dan ir-rigward qegħda titlob lill-Qorti tagħti dawk id-direttivi li jidhrulha xierqa sabiex twettaq jew tassigura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tagħha kif garantiti kemm taħt il-Kostituzzjoni kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea. Is-soċjetà rikorrenti speċifikat li r-rimedju pretiż minnha għandu jinkludi deċiżjoni li l-intimati Grima ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, l-iżgumbrament tal-intimati Grima mill-fond, il-kundanna tal-intimati jew min minnhom għall-ħlas tad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnha, kif ukoll il-kundanna tal-intimati jew min minnhom għall-ħlas ta' dan il-kumpens.

13. Fir-risposta tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li s-soċjetà rikorrenti għandha ġġib prova li l-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri hija regolata mill-Kap. 69, kif ukoll għandhom jinġiebu provi ċari dwar jekk kienx hemm Ordni ta' Rekwiżizzjoni, għaliex fil-fehma tal-Avukat tal-Istat, iż-żmien li fih kienet fis-seħħ Ordni ta' Rekwiżizzjoni ma jistax jitqies bħala kirja *ai termini* tal-Kap. 69.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat irtira dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet għaliex kien sodisfatt mill-provi prodotti, li l-intimati Grima kienu tassew rikonoxxuti bħala inkwilini mill-anteċessur fit-titolu tal-kumpannija rikorrenti. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li huwa ma jistax iwieġeb għaż-żmien meta kienet *in vigore* l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u hija l-Awtorità tad-Djar li għandha twieġeb għal-lanjanzi tas-soċjetà rikorrenti għall-perijodu meta dan il-fond kien rekwiżizzjonat. Il-Qorti hawn tirrileva li l-Avukat tal-Istat ma setax jirtira l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari tiegħu għaliex kien sodisfatt li l-kirja in kwistjoni kienet regolata mill-Kap. 69, u ma jirtirax ukoll din l-eċċezzjoni. Mill-atti jirriżulta li l-lanjanza tas-soċjetà rikorrenti hija dwar il-mod kif id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 qegħdin jagħmluha diffiċli ħafna għaliha li tirriprendi pussess tal-fond jew li tirċievi kera ġusta, u għalhekk hija marbuta direttament mal-mod kif jitħaddem il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li s-soċjetà rikorrenti għażlet minn jeddha li takkwista l-fond bl-inkwilini fih, u s-soċjetà rikorrenti għażlet li tidħol f'din ir-relazzjoni lokatizja mingħajr ebda interferenza min-naħa tal-Istat. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-lanjanza tar-rikorrenti mhijiex proponibbli *ai termini* tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni. L-intimat Avukat tal-Istat sostna wkoll li lanqas ma jista' jingħad li hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan għaliex l-Istat għandu dritt iwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Qal ukoll li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali. L-intimat Avukat tal-Istat qal li l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens lis-soċjetà rikorrenti għal-lanjanzi tagħha, kif ukoll li din il-Qorti m'għandhiex il-kompetenza tordna l-iżgumbrament tal-intimati Grima mill-fond.

14. L-intimati Grima eċċepew preliminarjament in-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* sabiex din il-Qorti tkun tista' tiddetermina t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti għall-iżgumbrament tagħhom mill-fond, u qalu li din il-kompetenza hija vestita esklussivament fil-Bord li Jirregola l-Kera. L-intimati Grima eċċepew ukoll li din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni u taħt il-Konvenzjoni Ewropea, għaliex fil-fehma tagħhom is-soċjetà rikorrenti naqset milli teżawrixxi r-rimedji ordinarji li kellha. L-intimati Grima qalu wkoll li huma mhumiex leġittimi kontraditturi f'dawn il-proċeduri, u dan għaliex din hija azzjoni kontra l-Gvern jew kontra entitajiet pubbliċi, li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali. Qalu wkoll li fil-mertu t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u li huma dejjem wettqu l-obbligi legali u kuntrattwali tagħhom, u għalhekk m'hemm l-ebda raġuni legali jew kuntrattwali biex il-Qorti tordna l-iżgumbrament tagħhom mill-fond. L-intimati Grima eċċepew ukoll li huma għandhom dritt għall-ħajja privata u tal-familja tagħhom, partikolarment in vista tal-fatt li huma m'għandhom l-ebda residenza alternattiva u mezzi finanzjarji biex jikru post alternattiv, u għalhekk din l-azzjoni da parti tas-soċjetà rikorrenti tammonta għal trattament inuman u degradanti fil-konfront tagħhom.

15. Il-Qorti sejra tgħaddi issa sabiex tistħarreġ il-lanjanzi tas-soċjetà rikorrenti, fid-dawl tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati. Is-soċjetà rikorrenti qegħda titlob mhux biss pronunzjament li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea, u l-ħlas ta' kumpens lilha għall-istess ksur, imma wkoll l-iżgumbrament tal-intimati Grima mill-fond. Il-Qorti għalhekk tibda billi tiddikjara li kwistjonijiet ta' żgumbrament tal-inkwilini minn fondi mikrija lilhom, huma meqjusa bħala

kwistjonijiet bejn ċittadini privati, u għalhekk il-forum kostituzzjonali mhux il-forum adattat biex jindirizza talbiet bħal dawn. It-talba tas-soċjetà rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati mill-fond, kellha tinġieb quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u għaldaqstant din il-parti tat-talba tas-soċjetà rikorrenti mhijiex qegħda tiġi milqugħha minn din il-Qorti. L-intimati Grima eċċepew ukoll li ċittadin privat ma jistax jitqies li huwa leġittimu kontradittur f'kawżi kostituzzjonali, minħabba li l-azzjoni odjerna hija kontra l-Gvern jew entitajiet pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija li jħarsu d-drittijiet fundamentali. Imma din il-Qorti tirrileva li l-intimati Grima, bħala inkwilini tal-fond, għandhom interess ġuridiku f'dawn il-proċeduri, u huma kellhom jiġu inklużi f'dawn il-proċeduri, mhux lanqas għal raġunijiet ta' integrità tal-ġudizzju. Filwaqt li huwa minnu li huma l-awtoritajiet governattivi li jintalbu jagħmlu tajjeb kull fejn jinstab ksur tal-jeddijiet fundamentali, u filwaqt li din il-Qorti mhijiex sejra tordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond, l-intimati ma jistgħux jippretendu li huma jibqgħu barra minn proċeduri bħal dawn, partikolarment għaliex jekk jinstab li hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti bl-applikazzjoni tal-liġi li sal-lum tipproteġi l-inkwilini, l-intimati Grima mhumiex ser ikunu jistgħu jibqgħu jinvokaw il-protezzjoni ta' dik il-liġi.

16. Il-Qorti sejra tindirizza eċċezzjoni oħra li ġiet sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat, u ċjoé l-eċċezzjoni li s-soċjetà rikorrenti għażlet minn jeddha li takkwista dan il-fond, minkejja li kienet taf li kien suġġett għal kirja protetta, u li l-kera li kienet ser tirċievi mill-fond, kienet waħda irriżorja. Il-Qorti tirrileva li filwaqt li huwa minnu li s-soċjetà rikorrenti kellha għarfien tar-relazzjoni lokatizja li kienet ser tidħol għaliha bl-akkwist tal-fond, u filwaqt li huwa verosimili wkoll li s-soċjetà rikorrenti aktarx li akkwistat il-fond bi prezz ferm inqas mill-valur tiegħu fis-suq għaliex il-fond kien suġġett għal kirja protetta,

madanakollu għandu jingħad li mill-provi jirriżulta ukoll li s-soċjetà rikorrenti akkwistat dan il-fond għaliex riedet testendi l-ħanut tagħha biex tkabbar in-negozju tagħha, xi ħaġa li ma setgħetx tagħmel għaliex il-fond huwa okkupat mill-intimati Grima. Is-soċjetà rikorrenti ma setgħetx tipprevedi lanqas b'liema mod kienu ser jogħlew il-kirjiet fis-snin wara l-1994, u lanqas ma setgħet tbassar li f'dawn is-snin kollha ma kien ser jinħoloq l-ebda rimedju sabiex sidien ta' fondi bħal dawn ikunu jistgħu jirriprendu pussess ta' ħwejjiġhom.

17. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

> "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
>
> (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u
>
> (c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

18. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[10]:

> *"Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza*

[10] 24.06.2016.

*indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."*

19. Is-soċjetà rikorrenti qegħda tilmenta li għad illi ilha diversi snin li akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ilha daqstant snin imċaħħda mit-tgawdija u mill-użu tal-proprjetà tagħha, għal din iċ-ċaħda mill-pussess hija ma ngħatat l-ebda kumpens li jista' jitqies li huwa xieraq u ġust, stante li l-kera li qegħda titħallas lilha hija waħda irriżorja għall-aħħar, u bl-ebda mod ma tista' tikkompara ma' dak li hija setgħet tirċievi fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Għaldaqstant l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jsibx applikazzjoni għal sitwazzjonijiet bħal dawn, ma tistax tiġi milqugħha, għaliex il-ġurisprudenza tagħmilha ċara li dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni japplika anki fejn m'hemm l-ebda teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà, iżda kif ġara fil-każ odjern, kien hemm kontroll fl-użu tagħha.

20. Madanakollu din il-Qorti ssib li l-azzjoni tas-soċjetà rikorrenti, safejn ibbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, mhijiex proponibbli minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, li jgħid hekk:

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-sub-artikolu) u li ma:-

(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
(c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa imsemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-Artikolu 37 (1) ta' din il-Kostituzzjoni."

21. Il-Qorti hawn tagħmel riferiment għal dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[11], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, fejn ingħad:

*"Riferibbilment għall-każ tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta' Marzu 1962. Saru emendi għal dawk il-liġijiet. Il-Qorti m'għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravviżati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni ... Din il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kienu saved bl-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni."*

Il-Qorti tqis li m'hemmx dubju il-liġi impunjata mir-rikorrenti daħlet fis-seħħ ferm qabel l-1962, u s-soċjetà rikorrenti ma ressqet l-ebda prova jew sottomissjoni li xi emenda li saret għal dik il-liġi, taqa' entro l-eċċezzjonijiet maħsuba fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Huwa għalhekk li din l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat qegħda tiġi milqugħha, u l-Qorti qegħda tiddikjara minn issa li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jiġi mistħarreġ taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

22. Is-soċjetà rikorrenti ilmentat ukoll minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, li jgħid illi:

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

[11] 27.02.2020.

23. F'sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[12], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, ingħad:

*"Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

*Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku "to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case, "Article 1 is in substance guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State" (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).*

*...*

*Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma "possessions" fit-text Malti "possedimenti" għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."*

24. Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[13], ingħad illi:

*"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci).*

*In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 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. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by the 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.*

[12] 07.04.2005.
[13] 30.07.2015.

*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 (see Immobiliare Saffi vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151)."*

25. Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et** ċitata *supra*, il-Qorti għamlet dawn l-osservazzjonijiet:

*"... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-disposizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.*

*Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...*

*Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."*

26. Fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[14], il-Qorti kompliet tagħmel dawn il-konsiderazzjonijiet:

*"Din il-Qorti hija tal-fehma illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi meta nkera l-post, anke jekk kien diġà fis-seħħ il-Kap. 69, b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-*

[14] 27.02.2020.

*każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tinftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kien realtà fil-pajjiż li jibqa' jippersisti anke sa żminijiet riċenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.*

*Fid-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta'* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta****, kien rimarkat illi:-*

> *"...at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation of property prices in the decades to come ..."(para. 50).*

*Bl-emendi l-aktar riċenti ġara li filwaqt li l-inkwilini ngħataw protezzjoni ma ġarax l-istess lis-sidien li kellhom joqogħdu għal dak li kienet tipprovdi l-liġi għaliex il-leġislatur naqas milli joffrilhom rimedju adegwat skont il-liġi ordinarja sabiex joġġezzjonaw b'mod effettiv għar-restrizzjonijiet fuq il-kundizzjonijiet lokatizji. L-unika triq li kellhom kienet li jfittxu kenn quddiem il-qrati ta' indole kostituzzjonali jew konvenzjonali (ara s-sentenza li tat din il-Qorti diversament preseduta fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet* ***Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et****).*

*Tajjeb jingħad li a tenur tal-Art. 14 tal-Kap. 69, is-sid illi "jgħolli l-kera jew ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kiri", għandu jsegwi l-proċedura stabbilita fl-Ordinanza, u jindika l-kundizzjonijiet il-ġodda qabel l-iskadenza tal-kirja. L-inkwilin għandu l-jedd illi jagħmel l-oġġezzjonijiet tiegħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera."*

27. Dik il-Qorti kompliet tispjega r-raġunijiet għaliex is-sidien ġew imqegħdin f'sitwazzjoni ta' żvantaġġ meta mqabbla ma' dik tal-inkwilini, billi qalet illi:

> *"Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda ope legis b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx tipprovdi għal kundizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.*
>
> *Jirriżulta li l-leġislazzjoni attwali tolqot lir-rikorrenti bi proporzjon evidenti u sfavorevoli għalihom. Mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat li jikkontrolla b'leġislazzjoni l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u ta' dak privat. Il-kwistjoni għandha tibqa' inkwadrata madwar il-fatt li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti qed ikun hemm ksur tal-art. 1 Protokoll 1 tal-*

*Konvenzjoni. Fil-każ tar-rikorrenti huwa ppruvat sproporzjon qawwi kontra tagħhom fir-ritorn li jista' jkollhom li kieku t-tgawdija tal-proprjetà kellha titħalla tilħaq il-milja tagħha.*

*Huwa evidenti li matul iż-żmien anke l-leġislatur irrealizza li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1931 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali fil-pajjiż. Il-Qorti tosserva illi waqt illi bl-Att XXXI tal-1995 il-leġislatur intervjena favur il-liberalizzazzjoni tal-kera, għażel illi jillimita dan għal dawk il-kirjiet li bdew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, bil-konsegwenza illi kollox baqa' kif kien għal dawk il-kirjiet (bħal din tal-lum) li kienu saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.*

*Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu introdotti għall-Kap. 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa' jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art. 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa' kostrett joqgħod għal quantum ta' żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu leżjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art. 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni.*

*Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta'* ***Anthony Aquilina vs Malta,*** *l-ECHR irrimarkat illi: "the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position."*

*Fil-każ ta'* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta****, l-ECHR irrimarkat:*

*"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government ... While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."*

*Fil-każ ta'* ***Ian Peter Ellis vs Avukat Ġenerali et****, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi:*

*"Lanqas l-emendi għall-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-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilità li dawn jirriprendu pussess tal-fond tagħhom."*

*Fil-każ tal-lum jirriżulta ppruvat li l-kera perċepita mir-rikorrenti, a bażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat li l-isproporzjon li ma jridx l-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid."*

28. Dan l-insenjament appena iċċitat, jispjega eżattament ir-raġunijiet għalfejn is-soċjetà rikorrenti hija ġustifikata li tilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, partikolarment in vista tan-nuqqas ta' proporzjon, li kompla jiżdied mal-medda tas-snin, bejn il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u l-kera li attwalment qegħda tirċievi s-soċjetà rikorrenti. Is-soċjetà rikorrenti ma kellha l-ebda mod kif tistabbilixxi *a priori* kif kien ser jiżviluppa s-suq tal-kera mal-medda tas-snin. L-intervent leġislattiv li wassal biex sidien bħas-soċjetà rikorrenti jibqgħu kkontrollati kemm fir-rigward tal-introjtu li huma jistgħu jirċievu mill-kera tal-fond tagħhom, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-fond, jammonta għal vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tas-sidien għall-protezzjoni tal-proprjetà privata. Il-Qorti tqis ukoll li għal diversi snin is-soċjetà rikorrenti kellha ġġorr waħedha l-piż ta' miżura soċjali maħsuba biex tipprovdi akkomodazzjoni lil min m'għandux mezzi biex jixtri proprjetà tiegħu, mingħajr ma ġiet megħjuna biex tagħmel dan mill-Istat. L-Istat minkejja li ħa ħsieb jilleġisla dwar il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bil-promulgazzjoni ta' liġijiet bħall-emendi li saru maż-żmien għall-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, madanakollu naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien biex ikollhom dħul xieraq mill-proprjetà tagħhom, b'mod li nħoloq żbilanċ sproporzjonat bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda, u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq.

29. Anki l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ippronunzjat ruħha dwar dan f'sentenza fl-ismijiet **Amato Gauci *v.* Malta (47045/06)**, fejn qalet illi:

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

30. Din il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mis-soċjetà rikorrenti, u l-ammont ta' kera li soċjetà rikorrenti setgħet iddaħħal li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Kif saħqet din il-Qorti drabi oħra, lanqas l-emendi li saru permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 ma offrew rimedju adegwat lis-soċjetà rikorrenti, u dan għaliex il-leġislatur xorta waħda ħoloq sistema fejn l-awment fil-kera huwa *capped* skont ir-rata tal-inflazzjoni, u s-sid tal-proprjetà m'għandux il-libertà li jitlob kera kemm jixtieq, jew skont ir-rati tas-suq. Din il-Qorti tirrileva li m'hemm assolutament l-ebda paragun bejn il-kera li wieħed jista' jirċievi fis-suq miftuħ tal-proprjetà u l-kera li s-soċjetà rikorrenti qegħda tirċievi fil-preżent. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferiment ukoll għall-eċċezzjoni sollevata mill-intimati Grima, li qalu li bl-emendi introdotti tul is-snin, is-soċjetà rikorrenti għandha rimedju ordinarju disponibbli għaliha, li permezz tiegħu tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera jawmenta l-ammont ta' kera li titħallas lilha, jew jordna r-ripreża tal-fond. L-intimat Avukat tal-Istat saħaq ukoll, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, li s-soċjetà rikorrenti għandha rimedju ordinarju pprovdut lilha bis-saħħa tal-emendi li saru bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrileva li fil-każ odjern ġie ppruvat li r-rikorrenti ilha snin twal tirċievi ammont ta' kera li huwa irriżorju, u li bl-ebda mod ma jista' jiġi

pparagunat ma' dak li hija tista' tirċievi fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u għaż-żmien qabel ġew ippromulgati dawn l-emendi, is-soċjetà rikorrenti għandha tingħata rimedju fil-forma ta' kumpens xieraq u adegwat, speċjalment meta jirriżulta li bl-intervent tal-Istat hija ilha diversi snin issofri ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha.

31. Il-Qorti tqis illi f'dan il-każ jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mis-soċjetà rikorrenti, jiġifieri madwar €200 fis-sena, u l-ammont ta' kera li din setgħet tirċievi li kieku l-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Jirriżulta minn dak li ġie stabbilit mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, li s-soċjetà rikorrenti setgħet iddaħħal kera fl-ammont ta' €1,095 fl-1994, €1,200 fl-1996, €1,625 fl-2001, €2,275 fl-2006, €3,500 fl-2011, €4,550 fl-2016, u €8,000 fl-2021, li jagħtu total ta' €75,004[15] għal dawn is-snin kollha, filwaqt li mill-provi jirriżulta li s-soċjetà rikorrenti attwalment daħħlet biss ftit eluf mill-kera tal-fond.[16] Huwa għalhekk evidenti l-isproporzjon u l-ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti quddiem dan l-iżbilanċ, u għalhekk għandu jingħata rimedju għal dan it-telf soffert minnha.

32. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti*

[15] (€1059/365 x 53= €159 + €1,095 x 1; + €1,200 x 5; + €1,625 x 5; + €2,275 x 5; + €3,500 x 5; + €4,550 x 5; + €8000 x 1 = €75,004).
[16] €5,122.
[17] 29.04.2016.

*għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".*

33. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[18], mogħtija minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta, ingħad illi:

*"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."*

34. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[19], il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

*"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."*

35. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lis-soċjetà rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali soffert minnha konsegwenza tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li ħallsu l-intimati Grima, meta mqabbel mal-ammont ta' kera li s-soċjetà rikorrenti setgħet iddaħħal li kieku tħalliet tikri dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u dan b'riżultat tal-intervent leġislattiv tal-Istat Malti, l-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew ippromulgati ċerti liġijiet, u l-fatt li għal

[18] 27.06.2019.
[19] 30.09.2016.

dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti għandu jitħallas kumpens mill-Istat.

36. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex 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, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. 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. Minkejja dan, hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lis-soċjetà rikorrenti, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kienet tirċievi s-soċjetà rikorrenti kien ikun ta' madwar €75,000, meta fir-realtà hija rċeviet anqas minn €5,000 f'kirjiet tul is-snin li ilha sid tal-fond. Huwa fatt ukoll li għal diversi snin, l-Istat ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet bħas-soċjetà rikorrenti tiġi rranġata, u meta eventwalment iddaħħlu emendi leġislattivi bħall-Att X tal-2009, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni prekarja tas-sidien. L-emendi ppromulgati riċentement, fl-2018 u fl-2021, huma maħsuba biex jirregolaw l-ammont ta' kera li tista' ddaħħal s-sid fil-futur, iżda m'hemm xejn f'dawn l-emendi li huwa maħsub biex jindirizza l-vjolazzjonijiet sofferti minn sidien bħar-rikorrenti fis-snin li għaddew.

37. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan in vista li l-vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli 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.

38. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal tlieta u għoxrin elf tliet mija u tlieta u tletin Euro (€23,333) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal tmint elef Euro (€8,000), tenut kont li r-rikorrenti ilhom iġarbu ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom mill-1994 sallum, għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

<u>**Decide**</u>

**Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:**

1) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Avukat tal-Istat, għajr għas-sitt u d-disa' eċċezzjoni tiegħu;**
2) **Tilqa' l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimati Grima, u l-parti tas-seba' eċċezzjoni tagħhom li tgħid li din il-Qorti m'għandhiex tordna l-iżgumbrament tagħhom mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tal-intimati Grima;**
3) **Tilqa' l-ewwel talba tas-soċjetà rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi għar-raġunijiet mogħtija fis-sentenza, is-soċjetà rikorrenti sofriet ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif imħarsa bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**

4) **Tilqa' t-tieni talba tas-soċjetà rikorrenti, u tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikati għall-każ tas-soċjetà rikorrenti, jiksru l-jedd fundamentali tagħha għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;**

5) **Tilqa' parzjalment it-tielet talba tas-soċjetà rikorrenti, billi filwaqt li tiddikjara li l-intimati Grima m'għandhomx jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qegħda tordna lill-intimat Avukat tal-Istat, in rappreżentanza tal-Istat Malti, iħallas kumpens totali ta' wieħed u tletin elf tliet mija u tlieta u tletin Euro (€31,333.00) lis-soċjetà rikorrenti għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha.**

**Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.**

**L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu kwantu għal erba' minn ħamsa mill-intimat Avukat tal-Istat, u kwantu għal wieħed minn ħamsa mis-soċjetà rikorrenti.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.**
**Imħallef**

**Rosemarie Calleja**
**Deputat Reġistratur**