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

Illum 24 ta' Ottubru, 2022

Rikors Guramentat Nru: 84/2021 AF

Philip Ellul

Maria Rosa *sive* Rosaria armla minn Giuseppe Vella

vs

Awtorità tad-Djar

Philip u Doris konjugi Borg

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tal-atturi Philip Ellul u Maria Rosa *sive* Rosaria armla minn Giuseppe Vella, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **21 ġja 8, Triq Sant'Anna, Qrendi**, li r-rikorrenti akkwistaw mill-wirt tal-mejjet missierhom Joseph sive Giuseppi Ellul li miet fl-4 ta' Mejju 1973 da parti tiegħu kien akkwista l-fond mill-wirt tal-ġenituri tiegħu li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument A".

Il-wirt tal-imsemmi Joseph Ellul iddevolva b'testment *unica charta* fl-atti tan-Nutar Nicola Said tat-2 ta' Ġunju 1969, fejn huwa nnomina lit-tlett uliedu Philip, Joseph u Rosaria Vella bħala eredi tiegħu. Martu Maria Lourdes Ellul mietet fit-30 ta' April 1974. Joseph Ellul miet għażeb u *ab intestato* fit-13 ta' Frar 1979 u l-wirt tiegħu ddevolva fuq ħutu r-rikorrenti.

Il-fond in kwistjoni ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni sia rigwardanti l-wirt ta' Joseph Ellul u sia dak rigwardanti l-wirt ta' Joseph Ellul il-bin, però peress li għaddew iktar minn għaxar snin mill-mewt tiegħu, u mhux neċessarju li tinġab kopja tad-denunzja relattiva.

Il-fond in kwistjoni mhux fondat dekontrollat tant li ġie rekwiżżizzjonat fl-4 ta' Awwissu 1982 u jġib in-numru ta' rekwiżżizzjoni RO 45122 u baqa' hekk rekwiżżizzjonat sal-ġurnata tal-lum u ġie allokat lill-intimati Borg li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **"Dokument B".**

Dan il-fond ġie allokat lill-intimati Borg bil-kera ta' Lm12 fis-sena u baqa' hekk sal-1 ta' Jannar 2010 meta a tenur tal-Att X tal-2009 il-kera saret Euro 185 u għoliet fl-1 ta' Jannar 2013 għal Euro 194 fis-sena u reġgħet għoliet fl-1 ta' Jannar 2016 għal Euro 200 fis-sena u reġgħet għoliet fl-1 ta' Jannar 2019 għal Euro 209.60c fis-sena.

Ir-rikorrenti ġew affaċċjati b'din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni b'mod inġust u b'mod abbuziv tant li l-Awtorità tad-Djar insistiet u eżiġiet li toħroġ din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u liema Ordni ta' Rekwiżizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi l-kera li imponewlhom li jirċievu ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali għad-drittijiet tagħhom bħala sidien.

Il-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sens lir-rikorrenti liema somma hija naturalment waħda minima ħafna u żgur ma kienitx tirrifletti l-valur kummerċjali tal-fond.

L-intimati jew min minnhom għandhom iħallsu d-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba dan impost fuqhom b'din ir-rekwiżizzjoni li kisret id-drittijiet tagħhom kostituzzjonali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Għalhekk għad li huwa minnu li r-rikorrenti baqgħu titolarji u proprjetarji tal-fond *de quo*, ġie impost fuqhom '*landlord/tenant relationship*' u fil-verità l-aġir huwa esporprjazzjoni *de facto* u dan ikkrea preġudizzju sproporzjonat u eċċessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokol tal-Artikolu Wieħed tal-Konvenzjoni Ewropea kif ġia ġie stabbilit fil-kawża **"Fleri Soler & Camilleri vs Malta" deċiża fis-26 ta' Diċembru 2006** u **"Gerald Montanaro Gauci vs Malta" deċiża fit-30 ta' Awwissu 2016**.

Għad illi l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, huwa għandu però jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilħaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piż li jrid ibati s-sid li fuq il-proprjetà tiegħu toħroġ l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-interess għas-soċjetà in ġenerali u li b'din l-inġerenza sid ma jkunx assoġġettat għal *disproportionate burden*.

Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-istat għandu dover u allura d-dritt li

jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża **"Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti wkoll sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta.

B'sentenza oħra deċiża mill-**Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019, (Application no. 55747/16)** fl-ismijiet **Portanier vs Malta**, l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qiegħda b'mod kontinwu u sistematika tabdika mir-responsabbiltà tagħha illi tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każijiet simili għal dak odjern, meta fl-istess nifs ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

Sussegwentement, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), f'każ simili għal dak odjern **Rikors Nru 77/2015 fl-ismijiet Joseph Camilleri vs L-Avukat Ġenerali u Sylvia u Dennis konjuġi Fenech deċiża fit-3 ta' Ottubru 2019** mhux talli ddikjarat li kien hemm leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk ordnat illi r-rikorrent jitħallas s-somma ta' ħmistax-il elf Euro (€15,000) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minħabba l-ksur imġarrab minnu talli laqgħat it-talba tal-istess rikorrenti biex jiġu żgumbrati l-intimati u kwindi jingħata pussess liberu tal-fond lir-rikorrenti u dan entro sena mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimati li jħallsu lir-rikorrenti kera ta' €300 fix-xahar mis-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

Fil-każ *de quo* ċertament li ma kienx hemm dan il-*fair balance* jew *a reasonable relation of proportionality*.

In vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju li

din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali tagħhom sanċit bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi minħabba ċ-ċirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors u minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru R.O./45122 teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża minnhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti ta' tali Ordni ta' Rekwiżizzjoni għadhom sal-lum jinċidu fuq id-drittijiet partimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond 21 ġja 8 Triq Sant Anna, Qrendi, proprjetà tar-rikorrenti, a favur tal-intimati Philip u Doris Borg tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabeix fi żmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkanċellaw għall-effetti kollha tal-liġi r-rekwiżizzjoni relattiva, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess u godiment sħiħ u reali ta' ħwejjiġhom, primarjament.

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwiżizzjoni u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk tal-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Liġi.

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta maħlufa tal-konvenuta Awtorità tad-Djar li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

It-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Qabel xejn l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u jipprovaw ukoll li ma hemm ebda sidien oħra tal-fond mertu tal-kawża u f'każ li l-atturi akkwistaw il-fond b'titolu oneruż u *inter vivos*, allura ma hemm ebda leżjoni kostituzzjonali.

Jekk l-atturi ma kienux is-sidien meta seħħet l-allegata leżjoni kostituzzjonali allura huma ma għandhom ebda *locus standi* f'din il-kawża u għalhekk ir-rikors huwa null.

Ma kien hemm xejn ħażin fil-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u intant anke hawn ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji għaliex ħadd ma pproċeda biex tiġi sindakata ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ttieħdet meta ħarġu l-ordnijiet.

L-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ma tledix id-drittijiet kostituzzjonali u hija permessa biex tara li jkun hemm tqassim ġust tal-ġid fil-pajjiż. Il-kostituzzjoni u l-konvenzjoni jagħtu d-dritt lill-Istat li jillimita d-drittijiet tal-proprjetà basta jkun hemm proporzjonalità bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u l-kumpens imħallas.

Tant ma hemm ebda leżjoni u ebda piż żejjed li kien qed jinġarr mill-atturi li din l-azzjoni inbdiet biss ħafna snin wara li kienet ħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni – xejn inqas minn 39 sena wara l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni.

Iż-żmien li l-atturi ħallew li jgħaddi biex bdew dawn il-proċeduri juri li fil-verità huma ma ħassewx li kien hemm leżjoni għax min iħoss leżjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jaġixxi b'mod tempestiv. Għalhekk dan it-trapass ta' żmien għandu wkoll jimmilita kontra l-atturi.

L-atturi fit-tielet, fir-raba' u fil-ħames talba iħalltu kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali ma' azzjoni ta' danni. Imma dan mhux permess mil-liġi – l-atturi ma messhom qatt ħaltu waħda mal-oħra. Huma kien messhom għażlu triq waħda. Din il-Qorti m'għandiex tagħti u takkorda danni. Fil-fatt anke fejn il-Qorti ssib li jkun hemm sproporzjonalità bejn il-limitazzjonijiet tad-dritt u l-kumpens li jkun qed jitħallas, l-istess Qorti qatt ma tuża l-valur lokatizju fis-suq miftuħ biex tillikwida l-kumpens xieraq biex jispurga l-leżjoni kostituzzjonali.

L-atturi ma sofrew xejn għalhekk it-talbiet kollha għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-attur.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Philip u Doris konjuġi Borg li permezz tagħha eċċepew illi:

Preliminarjament l-esponenti jeċċepixxu illi r-rikors ma ġiex debitament notifikat l-Avukat tal-Istat kif rikjest minn Artikolu 181B(3) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u għaldaqstant tali rikors għandu jiġi annullat.

Preliminarjament ukoll, l-esponenti jeċċepixxu illi r-rikorrenti naqsu milli jeżerċitaw r-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma ntavolaw dawn il-proċeduri Kostituzzjonali.

In via preliminari wkoll, l-esponenti jeċċepixxu illi huma mhumiex leġittimi kuntraditturi stante li huma jgawdu minn kirja valida u protetta mil-liġi u dejjem aġixxew in ottemperanza mal-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja tagħhom u għalhekk mhux fil-kompitu tagħhom li jwieġbu għal u m'għandhomx jinstabu responsabbli ta' ksur ta' drittijiet fundamentali stante li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet fundamentali ta' terzi peress li dan huwa obbligu tal-istat. Fi kwalunkwe każ m'għandux ikun iċ-ċittadin privat li jħallas hu għal xi ksur ta' drittijiet ta' terzi mill-istat. L-ilment tar-rikorrenti

jirrigwardja l-operazzjoni ta' ċerta liġijiet u deċiżjonijiet amministrattivi u l-esponenti ċertament ma kellhom u m'għandhom ebda sehem fid-dħul fis-seħħ tal-liġijiet u fid-deċiżjonijiet amministrattivi.

L-esponenti dejjem onoraw l-obbligi tagħhom ta' inkwilini skont il-liġi, dejjem żammew il-post f'kundizzjoni tajba u dejjem ħallsu l-kera fil-ħin.

Fi kwalunkwe każ, id-dewmien ta' 39 sena tar-rikorrenti biex jieħdu azzjoni fir-rigward tal-ordni ta' rekwiżizzjoni u inkwilinat tal-esponenti fil-fond numru 21, Triq Sant Anna, Qrendi, jikkostitwixxi aċċettazjoni tas-sitwazzjoni.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jeċċepixxu illi l-allegazzjoni u t-talba għal dikjarazzjoni li r-rekwiżizzjoni tal-fond fejn huma jirrisjedu tivvjola d-drittijiet fundamentali sanċiti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhux ġustifikati u dan għar-raġunijiet indikati fiż-żewġ eċċezzjonijiet segwenti.

Ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni hekk kif l-Artikolu 37 nnifsu, senjament fis-sub-artikolu (2)(f) jipprovdi illi *"ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà bħala inċidentali għal kirja…"*.

Ir-rikorrenti lanqas ma ġarbet ksur tal-Artikolu 1 tal-ewwel protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, stante li l-istess artikolu fil-proviso jipprovdi illi *"d-disposizzjonijiet ta' qabel m'għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta` skont l-interess ġenerali"*.

Filwaqt li mill-ġurisprudenza nostrana u Konvenzjonali ma jidhirx li hemm dubju mid-dritt tal-istat li jikkontrolla l-proprjetà privata fl-interess ġenerali, l-esponenti jeċċepixxu mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, li jekk tali dritt mhux qed jiġi eżerċitat b'bilanċ bejn id-drittijiet tal-istat u dak tas-sidien tal-proprjetà, l-unika rimedju li r-rikorrenti għandhom jingħataw huwa ta' kumpens u dan anke fid-dawl li l-liġijiet li jiddeterminaw kemm ikun il-ħlas tal-kera qed jiġu preżentement riveduti.

Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, it-talba tar-rikorrenti li għandhom jiġu rrintegrati fil-pussess sħiħ tal-fond, timplika t-talba għall-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond, u għalhekk l-esponenti umilment jeċċepixxu li l-Qrati ta' Kompetenza Kostituzzjonali m'humiex il-Qrati kompetenti sabiex jiddeċiedu dwar żgumbrament ta' persuni minn fond suġġett għal kirja.

Finalment l-esponenti jeċċepixxu illi l-mezzi tagħhom huma limitati u m'għandhom ebda post alternattiv fejn jirrisjedu.

Għar-raġunijiet hawn fuq eċċepiti, il-kawża odjerna hija waħda intempestiva u għalhekk kwalunkwe spejjeż relatati mal-kawża m'għandhomx jiġu subiti mill-esponent, anke jekk kif l-esponent dejjem onoraw l-obbligi tagħhom skont il-liġi.

Salv eċċezzjonijiet oħra.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, minn issa inġunti in subizzjoni.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Mario Cassar, mahtur minn din il-Qorti fl-udjenza tal-1 ta' Lulju 2021 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża mill-4 ta' Awwissu 1982 sas-17 ta' Frar 2021 b'intervalli ta' ħames snin.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet kollha.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif imħares taħt l-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, konsegwenza ta' riperkussjonijiet legali tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa mill-

Gvern tramite d-Dipartiment responsabbli mid-Djar. Għalhekk, l-atturi qegħdin jitolbu rimedju għall-ksur lamentat inkluż ukoll it-terminazzjoni tal-kirja viġenti kif ukoll danni u/jew kumpens għall-ksur tad-drittijiet tagħhom.

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

Mill-provi mressqa jirriżulta li l-kawża ta' llum hija dwar il-fond 21 ġia 8, Triq Sant'Anna, Qrendi. Dan il-fond kien jappartjeni lil Joseph sive Giuseppi Ellul ossia missier ir-rikorrenti li min-naha tieghu kien akkwista l-fond mingħand il-ġenituri tiegħu. Joseph sive Giuseppi Ellul ġie nieqes fl-4 ta' Mejju 1973 u rregola s-suċċessjoni tiegħu bis-saħħa ta' testment *unica charta* tat-2 ta' Ġunju 1969 fl-atti tan-Nutar Nicola Said fejn istitwixxa lit-tlett uliedu, Philip, Joseph u Maria Rosa sive Rosaria Vella, ilkoll aħwa Ellul, bħala l-eredi universali tiegħu. Maria Lourdes Ellul ossia mart Joseph sive Giuseppi Ellul ġiet nieqsa fit-30 t'April 1974. Jirriżulta wkoll illi Joseph Ellul, ħu l-attur, miet *ab intestato* bil-wirt tiegħu iddevolva skont il-liġi fuq l-atturi ħutu.

Mill-atti jirriżulta li b'ordni tas-7 ta' April 1982, is-Segretarju tad-Djar kien ħareġ Ordni ta' Rekwiżizzjoni fuq il-fond u fil-21 ta' Lulju 1986 il-fond ġie allokat lill-konvenuti Borg bil-kera ta' Lm12 fis-sena, illum €27.95. Il-kera baqgħet hekk sal-1 t'Ottubru 2010 wara liema perjodu l-kera bdiet tiżdied skont ma' jipprovdi l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif sejjer jiġi mfisser aktar 'il quddiem.

Jirriżulta wkoll illi fis-27 ta' Novembru 2009 is-sidien infurmaw lill-Awtorita' tad-Djar illi xtaqu jirrikonoxxu lill-inkwilini u talbu għad-derekwiżizzjoni tal-proprjetà. Talbu wkoll illi l-kera ma tibqax tiġi depożitata għand l-Awtorità konvenuta iżda tibda tiġi mgħoddija lilhom. F'dan ir-rigward l-Awtorità bdiet tgħaddi l-kera lis-sidien wara li l-inkwilini jersqu sabiex iħallsu. L-Awtorità konvenuta għarrfet lis-sidien li sabiex tiġi kunsidrata t-talba tagħhom għad-derekwiżizzjoni kien meħtieġ illi l-partijiet jiffirmaw bejniethom kuntratt ta' kera biex b'hekk tingħata protezzjoni lill-inkwilini Borg. Sal-lum il-ġurnata l-fond għadu

rekwiżizzjonat għar-raġuni li l-partijiet baqgħu ma laħqux ftehim bejniethom u għalhekk ma resqux sabiex jidħlu f'kuntratt ta' kera.

Il-Qorti tosserva li anki li kieku l-fond ġie derekwiżizzjonat, xorta jibqa' l-fatt li peress li l-intimati Borg jokkupaw il-fond bħala l-unika residenza tagħhom, u stante illi l-fond ġie konċess lilhom qabel l-1995, il-kirja hija waħda protetta bil-liġi. Fi ftit kliem dan ifisser illi r-rikorrenti huma marbuta bil-liġi illi jkomplu jġeddu l-kirja fit-termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Id-disposizzjoni taqra hekk:

> "*Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord*."

Waqt illi l-Kap. 69 jaħseb għal sitwazzjonijiet fejn il-Bord jista' jordna l-awment fil-kera jew saħansitra t-terminazzjoni tal-kirja, dawn iċ-ċirkostanzi huma speċifiċi u limitati ferm. In oltre, il-kera li l-Bord jista' jirrevedi hija regolata bis-saħħa tal-Artikolu 4(1)(b) tal-Kap 69 liema disposizzjoni hija maħsub illi tħares il-*fair rent*. Ai termini tal-Artikolu 4(1)(b) tal-Kap 69, l-Bord jista' jawtorizza żieda fil-kera biss '*jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust*.'

Permezz tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera. L-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 jipprovdi illi:

> "*(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-ewwel ħlas tal-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2010, għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont.*

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi il-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013:

B'dan iżda li fejn il-kera tkun fl-1 ta' Jannar, 2010 aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, u b'kuntratt bil-miktub qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 il-partijiet ikunu qablu fuq metodu ta' żjieda fil-kera, wara l-1 ta' Jannar, 2010 iż-żjidiet fil-kera għandhom jibqgħu jkunu regolati skont dak il-ftehim sakemm jibqa' fis-seħħ."

Ir-rikorrenti jilmentaw illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni saret bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà. Dan minħabba l-kera baxxa u l-kirja furzata. Konsegwentement, qed jitolbu lill-Qorti tittermina l-kirja u tordna l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond sabiex huma jingħataw lura l-pussess battal tal-proprjetà tagħhom. Qed jitolbu wkoll likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens għal-leżjoni.

Skont il-perit tekniku, l-proprjetà kienet tiswa €265,000 fis-sena 2021 filwaqt illi l-valur lokatizju tagħha fl-istess sena kien ta' €4,637 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 sejra tibda billi tindirizza l-kwistjoni tal-prova tat-titolu tal-atturi. Il-Qorti hija sodisfatta mill-provi in atti, illi r-rikorrenti ppruvaw li għandhom titolu fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. Mid-dokumentazzjoni miżmuma mill-istess Awtorità konvenuta, jidher biċ-ċar li l-atturi kienu rikonoxxuti bħala s-sidien tal-fond.

Għaldastant l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Awtorità konvenuta hija sorvolata. Hija sorvolota wkoll it-tieni eċċezzjoni tal-Awtorità konvenuta permezz ta' liema qiegħed jiġi eċċepit illi l-atturi m'għandhomx *locus standi* għal dak il-perijodu ta' żmien li matulu l-fond kien diġa ġie rekwiżizzjonat iżda matul liema perjodu l-atturi ma kinux għadhom saru sidien tal-proprjetà. Mill-provi jirriżulta illi l-proprjetà ġiet rekwiżizzjonata fis-7 t'April 1982 waqt illi l-atturi saru sidien tal-proprjetà wara li ġie nieqes missierhom Joseph sive Giuseppi Ellul fl-4 ta' Mejju 1973. Dan ifisser li l-atturi diġà kienu proprjetarji tal-fond meta nħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni.

Il-konvenuti kollha eċċepew ukoll, in linea preliminari li l-atturi pproċedew b'din il-kawża qabel m'eżawrew ir-rimedji ordinarji. Jidher li b'din l-eċċezzjoni, l-eċċepjenti qegħdin jgħidu li r-rikorrenti setgħu kkontestaw l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u sussegwentement il-kirja li nħolqot.

Eccezzjoni 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' proprjeta`, 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."

Għandu jingħad li bejn l-atturi u l-konvenuti Borg inħolqot 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' xkiel għall-atturi biex jipproċedu bi proċeduri kostituzzjonali. Ir-rimedji li l-Kap. 69 jaħseb għalihom mhumiex effettivi billi l-Bord tal-Kera huwa marbut li japplika l-liġi ordinarja li ma tindirizzax l-ilmenti b'mod effikaci.

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 have been an effective one*."

Inoltre kif ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et, deċiża fis-27 ta' Marzu 2015 fejn ġie ribadit:

"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 fis-sentenza 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."

B'żieda ma dak illi diġà ngħad, il-Qorti tqis illi dik ta' llum hija lanjanza dwar ksur ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk, anki jekk il-Bord għandu s-setgħa li jirrevedi l-ammont tal-kirja u li jordna l-iżgumbrament tal-inkwilin, ċertament illi l-Bord m'għandux is-setgħa li jisma' u jiddeċiedi dwar kwistjonijiet ta'

drittijiet fundamentali. Tali ġurisdizzjoni hija vestita esklussivament f'din il-Qorti kif adita.

Il-Qorti sejra tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet Sergio Falzon et v. Avukat Generali et li għamlet is-segwenti osservazzjonijiet li għandhom japplikaw ukoll għall-każ ta' llum. Ingħad hekk :-

> *"Illi konsegwenza tal-istess, l-imsemmi disposizzjonijiet li huma applikabbli mill-Bord li Jirregola l-Kera jikkostitwixxu in effett ostakolu legali ghar-rikorrenti biex jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom stante li l-intimati Farrugia ssodisfaw ir-rekwiziti tac-cittadinanza u tar-residenza ordinarja fuq indikati kif ukoll il-kondizzjonijiet tal-kirja. Certament f'tali kuntest il-Bord wiesgha kemm hi wiesgha il-kompetenza tieghu, mhuwiex fakoltizzat bil-Ligi li jizgumbra inkwilin li qed jonora l-obbligazzjonijiet tal-kirja - materja li hija ghal kollox irrilevanti ghall-ezercizzju tallum.*
>
> *Illi huwa ovvju li it-talbiet odjerni, fis-sustanza taghhom, imorru oltre konsiderazzjoni ta' allegat ksur tal-obbligi tal-kerrej. Anzi l-intimati inkwilini ghamlu enfasi fuq l-osservazzjoni rigida taghhom tal-kondizzjonijiet tal-kirja.*
>
> *Inoltre r-rikorrenti qed jitolbu kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali li, kif gie ribadit mill-Qorti Ewropea f'Strasbourg:*
>
> *[t]o date the Court has always held that constitutional redress proceedings are effective in respect of complaints under Article 1 of Protocol No. 1, in so far as it has always been considered that there are no limits on the means of redress (including financial redress) which may be provided by the courts of constitutional jurisdiction." (Apap Bologna v. Malta, ECHR 46931/12 deciza 30 ta' Awwissu 2016)."*

Il-Qorti taqbel ma' din il-linja ġurisprudenzjali u ma tarax li hemm lok li żżid mal-prinċipji suesposti li tabbraċċja u tagħmel tagħha. Fiċ-cirkostanzi, din l-eċċezzjoni ser tiġi respinta.

Ukoll in via preliminari, il-konvenuti Borg eċċepew in-nullità tar-rikors promotur għaliex l-Avukat tal-Istat ma ġiex notifikat bl-atti ta' din il-kawża ai termini tal-Artikolu 181B(3) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta liema dispożizzjoni taqra hekk:

> *"(3) Kull rikors, ġuramentat jew le, jew att ġudizzjarju ieħor magħmul kontra l-Gvern għandu jiġi notifikat lil kull kap ta' dipartiment tal-gvern li kontra tiegħu jkun dirett u lill-Avukat tal-Istat u kull terminu biex issir risposta dwar att bħal dak minn kull kap ta' dipartiment tal-gvern li jkun konvenut jew intimat fi proċeduri ġudizzjarji ma jibdiex jiddekorri qabel ma l-att jiġi notifikat lill-kap jew kapijiet ta' dipartimenti tal-gvern li kontra tagħhom ikun dirett u lill-Avukat tal-Istat. In-notifika lill-Avukat tal-Istat ssir bla ħlas lir-reġistratur."*

Minkejja dak li jipprovdi l-Artikolu 181B(3) tal-Kap 12, ma jirriżulta minn ebda provvediment tal-liġi li n-nuqqas ta' notifika tal-atti lill-Avukat tal-Istat ġġorr magħha l-piena ta' nullità tar-rikors promotur. Minn qari tad-disposizzjoni appena ċitata, din il-Qorti tifhem illi l-ħtieġa tan-notifika tal-atti lill-Avukat tal-Istat fil-każijiet maħsuba fl-istess dispożizzjoni hija ntiża merament għall-fini ta' għarfien da parti tal-Avukat tal-Istat dwar kull proċedura li tittieħed fil-konfront ta' entitajiet governattivi u li finalment jistgħu jiġu kkundannati jwieġbu għat-talbiet attriċi inkluż bil-ħlas ta' riżarċiment. Konferma ta' dan ir-raġunament tal-Qorti tinsab ukoll fl-artikolu 181B(2) tal-Kap. 12 li jiddisponi hekk:

> "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*."

Il-kawża ta' llum hija msejsa fuq ordni ta' rekwiżizzjoni li nħarġet mill-Awtorità tad-Djar kif illum tinsab rappreżentata fil-kawża, liema ordni għadha fis-seħħ u l-intimati Borg għadhom sa llum jokkupaw il-fond bis-saħħa ta' dik l-ordni ta' rekwiżizzjoni. Sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa dwar ksur ta' drittijiet fondamentali konsegwenza tal-ordni ta' rekwiżizzjoni għandha twieġeb l-Awtorità konvenuta. Is-sitwazzjoni kienet tkun ferm differenti li kienu l-ordni ta' rekwiżizzjoni ntemmet u minflok il-

kirja bdiet tiġi regolata bis-saħħa tal-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex kif jinsab stabbilit fil-ġurisprudenza, f'każijiet quddiem din il-Qorti fejn jiġi attakkat it-tħaddim ta' xi liġi, huwa l-Avukat tal-Istat li huwa l-leġittimu kontradittur. Tqis għalhekk illi l-kwistjoni tan-notifika u naturlament tal-involviment tal-Avukat tal-Istat f'dawn il-proċeduri kienet tkun kruċjali li kieku l-kirja kienet regolata bis-saħħa tal-Kap. 69. Biss, la darba dan mhuwiex il-każ, il-Qorti tqis illi n-nuqqas ta' notifika tal-Avukat tal-Istat, m'għandiex twassal għan-nullità tar-rikors promotur.

Il-konvenuti Borg eċċepew ukoll illi m'humiex leġittimi kontraditturi għat-talbiet attriċi għaliex in kwantu si tratta dwar leżjoni ta' drittijiet fondamentali huwa l-Istat li għandu jwieġeb u mhux iċ-ċittadin li ottempra ruħu rigorożament mal-liġi.

Fil-każ li għandha quddiemha l-Qorti llum, l-atturi qegħdin jilmentaw mill-fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 125 qegħdin joħolqu relazzjoni forżuza għad-detriment tagħhom vis-à-vis l-konvenuti Borg *qua* inkwilini taghhom. Għalhekk qegħdin jitolbu dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 125 jiksru l-jeddijiet fondamentali tagħhom skont l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet Joseph Abela v. Onor. Prim Ministru et, deċiża fis-7 ta` Dicembru 1990, fejn il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:-

> *"F'kawzi ta' natura kostituzzjonali bbazati fuq id-drittijiet fundamentali, il-legittimi kontradditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli ghall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-ligi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistghu jkunu responsabbli biex jaghtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji llament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbaghad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawza*

meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi procedura gudizzjarja.

Dawn it-tliet kategoriji ta' persuni huma kollha legittimi kontraditturi fi proceduri ta' natura kostituzzjonali, li f'dan ir-rigward ukoll hija specjali, ghaliex biex zgumbrament ikunu kompiti u effikaci jirrikjedu l-prezenza ta' persuni li normalment fi procedure ordinarji jithallew barra, ghaliex minghajrhom il-gudizzju xorta wahda huwa integru. F'azzjoni ta' natura kostituzzjonali wkoll, il-gudizzju jkunu integru, jekk il-persuni tat-tieni kategorija jithallew barra mill-kawza, ghalkemm jista` jkun li l-azzjoni tirrizulta ineffikaci."

Sa fejn jikkonċerna lill-konvenuti Borg, l-aġir lamentat mill-atturi fil-kawża odjerna mhuwiex dirett kontra tagħhom, madanakollu, tajjeb jingħad illi l-konvenuti Borg ġew imħarrka għar-raġuni illi għandhom interess fl-esitu tal-proċediment. Kif proprju osservat il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Ġenerali et, deċiża fit-22 ta' Frar 2013:

"... biex gudizzju jkun integru jehtieg li, ghall-ahjar gudizzju tal-Qorti, jippartecipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawza. B'hekk tigi assigurata kemm jista' jkun l-effikacità tal-gudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu partecipi fih, kif ukoll jigi rispettat il-principju tal-ekonomija tal-gudizzju sabiex ma jkunx hemm bzonn ta' ripetizzjoni ta' proceduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawzi billi dawn ma jkunux hadu parti f'gudizzju wiehed. Il-gudizzju jibqa' integru mill-mument li jiehdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra taghhom dak l-istess dritt jikkompeti."

L-atturi qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati Borg. L-effett ta' dan it-talba ċertament illi jolqot lill-intimati Borg b'mod <u>dirett</u> għalhekk żgur illi għandhom l-interess li trid il-ligi sabiex jiddefendu l-pozizzjoni tagħhom. Il-Qorti tqis għalhekk illi l-konvenuti Borg għandhom jippartеċipaw f'din il-kawża anki jekk finalment jirriżulta illi l-legittimità tagħhom hija biss waħda passiva.

L-Awtorità konvenuta eċċepiet illi r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li ma kien hemm l-ebda teħid forzuz ta' proprjetà. Din il-Qorti taqbel li l-ordni ta' rekwiżizzjoni kif ukoll il-provvedimenti tal-Kap. 69 dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kirjiet protetti ma jikkostitwixxux teħid forzuz, formali jew *de facto* tal-proprjetà tar-rikorrenti *qua* sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà.

L-artikolu 37(1) jipprovdi li, '*ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun*' ma jista' jittieħed jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji kollha hemm elenkati. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġewx imċaħħda minn kull interess fil-proprjetà in kwistjoni, id-dritt tagħhom li jkollhom il-pussess materjali u mhux biss legali ta' ħwejjiġhom huwa interess fuq proprjetà u għalhekk bla dubju huwa mħares taħt dan l-artikolu.

Il-Qorti tosserva li waqt li fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-Awtorità konvenuta għamlet referenza għall-provvediment taħt l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, fir-risposta tagħha ma ressqet ebda eċċezzjoni f'dan ir-rigward. Lanqas ma jirriżulta li f'xi stadju tal-proċeduri talbet li tressaq xi eċċezzjoni ulterjuri f'dan ir-rigward. Biss, għall-fini ta' kompletezza tenut kont tal-implikazzjonijiet li jġorr miegħu l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni il-Qorti tqis illi għandha tikkonsidra l-mertu tal-applikazzjoni ta' din id-disposizzjoni li taqra 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-subartikolu) 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;*

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

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

Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet Michael Farrugia et vs L-Avukat Ġenerali et, deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020:

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

Inoltre l-art. 47(9) jirreferi għal 'liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962' u mhux għal dak li jkun sar qabel dik id-data bis-saħħa ta' liġi bħal dik. It-tiġdid tal-kiri kien qiegħed iseħħ bis-saħħa ta' liġijiet li kienu fis-seħħ qabel l-1962. Għaldaqstant, b'applikazzjoni tal-art. 47(9) ma jintlaqtux bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni."

Dan jgħodd ukoll għall-provvedimenti tal-Att dwar id-Djar, Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta li permezz tiegħu saret l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni *de quo*. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ m'hemmx dubju li l-liġijiet impunjati mir-rikorrenti daħlu fis-seħħ ferm qabel l-1962, u r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova jew argument li xi eċċezzjoni li taqa' taħt dik id-dispożizzjoni tal-liġi taqa' entro l-eċċezzjonijiet maħsuba fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk, la darba bl-applikazzjoni tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, id-disposizzjonijiet tal-Kap 125 ma jintlaqtux bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti ssib illi l-atturi ma jistgħux javvanzaw pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-jedd tagħhom kif imħares taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Konsegwentement, ma hemmx il-ħtieġa li tiġi mistħarrġa ulterjorment l-applikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ ta' llum.

Il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimati ser jiġu indirizzati fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel il-Qorti dwar il-mertu tal-każ. Il-Qorti ser tibda billi tagħmel referenza għall-ġurisprudenza tal-Qrati ta' Malta u tal-Qorti Ewropea li għalkemm 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 Ewropeja, 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 proprjeta 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.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett principji:

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 principju.

Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-principji (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-proprjeta 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.

Fil-kaz tal-lum, l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni għada fis-seħħ, biss li kieku din l-Ordni kellha titneħħa, l-atturi xorta waħda se jsibu ruħhom f'sitwazzjoni fejn ikunu kostretti jkomplu jġeddu l-kirja tal-fond minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

Fil-każ ta' Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Mejju 2019, din il-Qorti diversament presjeduta għamlet riassunt tal-isfond leġislattiv li wassal għall-promulgazzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (illum il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Qalet hekk:

> "*Meta sar il-Kap 16 fl-1868, is-suq tal-kera kien totalment hieles b'mod u manjiera illi meta taghlaq is-sid kellu l-jedd jgholli l-kera jew ma jgeddidhiex. Meta la s-sid u lanqas l-inkwilin ma kienu jitolbu tibdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja, il-kirja kienet tiggedded ope legis.*
>
> *Wara l-Ewwel Gwerra Dinjija, il-kirjiet bdew joghlew b'rata mghaggla. Ghalhekk kienet mehtiega regolamentazzjoni. L-Att I tal-1925 kien l-ewwel att legislattiv li kien intiz sabiex jirregola zidiet fil-kera tant li mpona arbitragg meta ma*

kienx jintlahaq ftehim dwar iz-zidiet fil-kera. Dan l-Att kellu jkollu effett temporanju biss sal-31 ta' Dicembru 1927.

Inhasset il-htiega ta' kontroll aktar strett. Ghalhekk kien promulgat l-Att XXIII tal-1929, li permezz tieghu, is-sidien gew prekluzi milli jghollu l-kera jew milli jirrifjutaw li jgeddu l-kera minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Il-Bord inghata s-setgha illi jilqa' talba ghal zgumbrament biss wara li jkunu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet. In kwantu ghat-talbiet ghal zieda fil-kera, il-Bord seta' jawtorizza awment sa massimu ta' 40% tal-kera gusta f'Awwissu 1914. Din il-mizura wkoll kellha tkun wahda temporanja sakemm is-suq jistabilizza ruhu. L-Att XXIII tal-1929 kellu jkollu effett sal-31 ta' Dicembru 1933.

L-Ordinanza XXI tal-1931 li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (illum Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta) li hadet post l-Att XXIII tal-1929 kienet promulgata fid-19 ta' Gunju 1931 u kienet intiza sabiex ikollha effett sal-31 ta' Dicembru 1933. Biss in segwitu saret definittiva. Il-ligi kienet necessitata minhabba nuqqas kbir ta' djar ta' abitazzjoni wara l-herba tat-Tieni Gwerra Dinija. Kien mehtieg illi l-kera tad-djar titrazzan fi zmien ta' skarsezza u li l-valur lokatizju kellu jkun gust. Kien frott dan l-intervent legislattiv illi hafna nies setghu jifilhu jhallsu sabiex ikollhom saqaf fuq rashom. Waqt li l-ligi serviet l-iskop originali taghha, maz-zmien gabet maghha konsegwenzi negattivi fis-sens illi bdiet tohnoq is-suq u bdew jonqsu l-postijiet disponibbli ghall-kera.

Kien biss bl-Att XXXI tal-1995 illi l-legislatur addotta posizzjoni differenti sabiex jaghti nifs lis-suq tal-kera. B'dan l-Att il-kirijiet il-godda u cioè dawk li jsiru wara l-1 ta' Gunju 1995 ma baqghux soggetti ghal-ligijiet specjali tal-kera. Ghall-kirijiet li saru qabel l-1 ta' Gunju 1995 baqghu jghoddu l-ligijiet ta' qabel. Ghalkemm saru diversi emendi, ftit li xejn ittaffa l-piz fuq is-sidien."

Madanakollu, kif kompliet tgħid il-Qorti:

"*L-introduzzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 kellha skop legittimu u sar fl-interess generali ghaliex kien intiz sabiex*

jiskansa li nies jispiccaw barra t-triq, u assikurat li persuni jkollhom fejn joqghodu. L-istorja socjali u ekonomika tal-pajjiz tixhed li l-legislazzjoni saret ghal skop tajjeb u kienet necessarja. Il-legislatur ipprova jsib bilanc bejn interessi konfliggenti. It-tkattir tal-gid fil-kors tas-snin wera però li dak l-intervent legislattiv ghalkemm kellu propositi tajba ma kienx baqa' joffri bilanc anzi holoq sproporzjon u zvantagg evidenti u notevoli ta' parti fil-konfront ta' ohra. Il-kera li r-rikorrenti setghu jippercepixxu bl-effett tal-Kap 69 meta mqabbla mal-kera fis-suq hieles oggettivament hija bil-wisq baxxa."

Isegwi mill-ġurisprudenza kwotata li l-provvedimenti ta' liġi 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 mill-istess liġi.

Fil-każ tal-lum, l-atturi mhux jikkontestaw il-legalità tal-leġislazzjoni. Lanqas ma qegħdin jikkontestaw il-leġittimità tal-iskop għaliex saret. Madanakollu, il-piż sabiex jintlaħaq dan l-għan ma kellux jintrefa' kollu mis-sidien imma kellu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

Il-kera li s-sidien jistgħu eventwalment jipperċepixxu għadha marbuta bil-kera ġusta a tenur tal-artikolu 4(2) tal-Kap 69. Peress illi l-kirja tal-konvenuti Borg sejra eventwalment tiġi regolata bil-Kap. 69, l-atturi ma jistgħu jagħmlu xejn biex itejbu l-posizzjoni tagħhom. Anke li kieku l-atturi jippreżentaw talba għall-awment fil-kera quddiem il-Bord, jibqa' l-fatt illi l-ammont illi l-Bord jista' jiffissa bil-liġi huwa baxx ħafna meta mqabbel mal-kera li fond bħal dak mikri lill-konvenuti Borg jista' jikseb fis-suq ħieles. Għal dik li hija kera, il-Bord ma jistax jawtorizza awment fil-kera li tkun ogħla minn 40% tal-valur lokatizju tal-fond fl-1914 – aktar minn mitt sena ilu!

Il-Qorti tosserva wkoll li l-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tal-atturi għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles.

Għalkemm illum bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 il-kera togħla kull tlett snin, din iż-żieda mhjiex tali li jista' jingħad li hija l-kera ġusta fis-suq li ġġib magħha din il-proprjetà. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond in kwistjoni, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huma l-atturi li qegħdin ibatu l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqhom.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' Aquilina v Malta, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi '*the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position*.'

Imbagħad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tal-atturi, a paragun ma' sidien oħra, li ma kienux vinkolati bil-Kap. 69, tgħarrqet aktar.

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

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

Fil-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)."

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

"*Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilità li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom*."

Il-provvedimenti tal-Kap. 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 jipproteġu lill-inkwilini mingħajr konsiderazzjoni għall-bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, b'mod li bħal fil-każ odjern, ġie leż il-prinċipju ta' proporzjonalità. Skont l-istima magħmulha mill-perit tekniku, is-sidien potenzjalment qalgħu madwar €114,965 f'kirjiet mill-1982 sal-2021 iżda minflok qalgħu biss €3148.40.

Fil-każ tal-lum jirriżulta li bis-saħħa tal-ordni ta' rekwizizzjoni, il-proprjetà ġiet allokata lill-konvenuti Borg għall-kera ta' Lm12 (€27.95) fis-sena. Waqt lli l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni għada fis-seħħ, il-kera qegħda tawmenta skont l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009.

Huwa minnu li l-atturi baqgħu jirrifjutaw il-kera sas-sena 2009 biss anki li kieku aċċettawha sa mill-mument li l-proprjetà ġiet rekwiżizzjonata, l-atturi *qua* sidien ma setgħux jipprevedu li t-tħaddim tal-Kapitoli 125 u 69 kienu ser jinterferixxu b'mod daqshekk drastiku fid-drittijiet tagħhom aktar ma bdew jgħaddu s-snin. Lanqas ma kellhom għażla x'jagħmlu bil-proprjetà tagħhom li ċertament ma setgħux joħduha lura.

Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fil-każ ta' Zammit and Attard Cassar vs Malta intqal proprju li:

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

Kif ingħad ukoll minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawża fl-ismijiet David Pullicino et vs Avukat Generali et:

"*Il-fatt wahdu li sid jipprova jikseb l-akbar gid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qaghda u warrab kull ilment li jista' ghandu dwar ic-cahda jew l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu minhabba f'ligi bhal dik jew illi rrinunzja ghall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Generali et, 07/02/2017)*."

Tal-istess ħsieb kienet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ċitat ta' Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et:

"...*jibqa' fatt illi jekk dak iz-zmien is-sid ried jiehu xi gwadann mill-proprjetà tieghu kien ta' bilfors kostrett jottempra ruhu mal-ligi vigenti fiz-zmien ghar-rigward il-kera. Zgur illi fl-1993 ma setax ikun prevedibbli bdil fis-suq jew fil-ligi. Din il-Qorti tghid illi kienu x'kienu c-cirkostanzi tal-kaz meta s-sidien krew il-post u ghad li kienu jafu l-kirja kienet sejra tispicca regolata bil-Kap. 69 b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-ligi fir-realtajiet tas-socjetà Maltija il-qaghda taghhom bhala sidien kienet ben tutelata. Fil-kaz tar-rikorrenti, l-accettazzjoni da parti taghhom tal-fatt tal-kirja m'ghandhiex tiftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art. 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' ghazla kienet realtà fil-pajjiz li baqa' jippersisti anke sa zminijiet ricenti. L-isvolta giet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjoni u tal-ECtHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-ligijiet specjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.*

....

Jirrizulta ghalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imgedda ope legis b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo

malgrado li joqghod ghal dak ir-regim ta' dritt certament sfavorevoli ghalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, illigi ma kinitx tipprovdi ghal kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u gust. Ghalhekk ir-rikorrent u lawturi taghhom ma kellhomx rimedji effettivi."

Għalkemm tista' tintalab żieda fil-kera quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, kif diġà ntqal xorta jibqa' l-fatt illi hemm limitazzjonijiet dwar kif tiżdied il-kera, u m'għandhom l-ebda relazzjoni mal-kera fis-suq miftuħ.

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà, kemm hu l-valur lokatizju tagħha u kemm qed titħallas kera mill-konvenuti. Kif diġà ntqal, meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-artikolu 1531Ċ, wieħed isib li hemm sproporzjon bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soggettività, illi mhux bilfors ir-rikorrenti kienu sejrin isibu jikru b'kemm qal il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop soċjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta jibqa' l-fatt illi hemm diskrepanza konsiderevoli bejn il-kera xierqa u l-kera li jirċievu r-rikorrenti. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

Għalhekk, minkejja li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, billi l-ammont ta' kera dovut bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li l-atturi qegħdin jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a '*disproprotionate and excessive burden*' fuq is-sidien.

Il-Qorti qiegħda tqis ukoll illi (a) diġà l-atturi ilhom għexieren ta' snin b'idejhom marbutin ma jistgħux jitolbu dik il-kera mingħand il-konvenuti li jidhirlhom huma; (b) din is-sitwazzjoni ser tkompli għal diversi snin oħra u, (c) ir-rikorrenti m'għandhom l-ebda ċertezza dwar meta sejra tintemm il-kirja.

Dan iwassal lill-Qorti biex tqis illi l-atturi garrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, imħares taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Dwar il-kwistjoni tar-responsabilità għal-leżjoni mġarrba mill-atturi, kif ingħad proprju fil-każ fl-ismijiet Michael Farrugia et vs L-Avukat Ġenerali et, deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020:

> "*Kienet l-Awtorità intimata llum appellata li oriġinarjament ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fis-26 ta' Frar 1975 u kienet l-istess Awtorità li sussegwentement allokat il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimata l-oħra Grace Ciantar fit-18 ta' Mejju 1981. Huwa minnu fl-20 ta' Awwissu 2007 l-imsemmija Awtorità neħħiet ir-rekwizizzjoni u illum l-intimati Grace Ciantar u binha Renald Ciantar għadhom jokkupaw l-istess fond unikament taħt il-protezzjoni tal-Kap. 69. Iżda dan ma jfissirx li l-Awtorità m'għandiex twieġeb, għal-linqas in parte, għall-ksur lamentat mir-rikorrenti ladarba kienet hi li għabbiet il-fond bl-inkwilinat in kwistjoni*."

Fil-każ ta' llum l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni għada ma tneħħietx. Għalkemm il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat, f'dan il-każ hija l-Awtorità konvenuta li għandha twieġeb għal din il-vjolazzjoni. Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea, l-atturi għandhom jiġu kompensati għaż-żmien li ġew imċaħħda mill-godiment tal-proprjeta tagħhom.

Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-ligi impunjata ikollha skop leġittimu fl-interess ġenerali, m'għandux jirrifletti il-valur lokatizju sħiħ li kien ikun perċepibbli fis-suq liberu. Fil-każ 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-drittijiet fundamentali sofferta minnhom:

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 damu l-atturi jbatu minn dan in-nuqqas ta’ proporzjonalità;

iii. L-inerzja tal-Istat li baqa’ u sa llum għadu ma rrimedjax għas-sitwazzjoni b’leġislazzjoni *ad hoc*;

iv. Il-fatt illi l-atturi damu tul ta' żmien qabel ma taw bidu għall-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' għaxart'elef Ewro (€10,000) għandha titħallas lill-atturi bħala kumpens pekunjarju. Il-Qorti tqis ukoll illi tenut kont tal-fatti tal-każ, ir-rikorrenti għandhom jirċievu wkoll is-somma ta' ħamest'elef Ewro (€5,000) bħala kumpens non-pekunjarju.

Dwar l-effett li jibqgħalhom id-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kapitolu 125 u tal-Kapitolu 69 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, il-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 318 tal-Liġijiet ta' Malta) jagħmluha ċara illi fejn xi liġijiet huma inkonsistenti magħhom, dawn huma 'bla effett'.

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

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

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

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

Minkejja li din il-Qorti tifhem l-ilment tal-konvenuti Borg li l-proprjetà in kwistjoni hija l-unika residenza tagħhom, jekk għandhomx residenza alternattiva huwa rrilevanti għall-vertenza odjerna.

Ġialadarba din il-Qorti qiegħda ssib li d-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kapitolu 125 u dawk tal-Kapitolu 69 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 huma inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni in kwantu huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tal-atturi kif protetti taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, allura isegwi li tali liġijiet ma jistgħux jiġu invokati mill-konvenuti Borg sabiex ikomplu jokkupaw l-fond *de quo*.

L-atturi talbu ukoll it-terminazzjoni tal-kuntratt tal-lokazjoni. Madanakollu, mhuwiex kompitu ta' din il-Qorti li tordna dan, għax huwa kompitu ta' Qorti oħra li tgħid jekk il-konvenuti għandhomx titolu biex iżommu l-fond wara li jittieħed qies ta' dak deċiż f'din is-sentenza.

Għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tiddisponi mit-talbiet attriċi kif ġej:

1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni R0 45122 tilledi d-drittijiet fundamentali tal-atturi kif sanċiti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. Tilqa' t-tieni talba limitatament billi waqt illi tiċħad dik il-parti tat-talba fejn l-atturi qegħdin jitolbu għat-terminazzjoni tal-lokazzjoni, tiddikjara li l-inkwilini intimati Borg ma jistgħux aktar jistrieħu fuq il-protezzjoni tal-Kap. 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 sabiex ikomplu jġeddu l-kirja;

3. Tilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba u tillikwida kumpens fl-ammont ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000), kwantu għal għaxar t'elf Ewro (€10,000) danni pekunjarji u ħamest elef Ewro (€5,000) danni non pekunjarji. Tordna lill-intimata l-Awtorità tad-Djar tħallas lill-atturi l-ammont likwidat.

L-ispejjez tal-kawża jitħallsu mill-Awtorità tad-Djar.

IMHALLEF

DEP/REG