MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-9 ta' Novembru, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 263/2021 LM

Christel Limited (C 3558)

vs.

1. Emanuel, Carmen, Dylan u Brenda Ciantar
2. Avukat tal-Istat
3. Awtorità tad-Djar

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-26 ta' April, 2021, mis-soċjetà rikorrenti **Christel Limited (C 3558)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà rikorrenti], fejn issottomettiet dan li ġej:

"Tesponi umilment,

1. *Illi s-soċjetà esponenti hija proprjetarja tal-appartament numru 65, Block D, 'Marshall Court', Triq ir-Rebħa, Gżira u dana skont kuntratt t'akkwist fl-atti tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Lulju, elf, disa' mija u tnejn u disgħin (1992) tan-Nutar Clyde La Rosa.*

2. *Illi l-appartament surreferit kien ġie rekwiżizzjonat, flimkien mal-bqija tal-appartamenti li jikkostitwixxu 'Marshall Court', mid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali, permezz tal-ordni ta' rekwiżizzjoni numru 24330 datata 14 ta' Marzu, 1969.*

3. *Illi konsegwentement għal tali rekwiżizzjoni l-appartament gie mogħti b'titolu ta' kera lill-intimati Ciantar, dana versu l-kera annwali stipulata mid-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali.*

4. *Illi l-awturi tas-soċjetà esponenti kienu ikkontestaw tali ordni ta' rekwiżizzjoni permezz ta' rikors quddiem l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet 'Kurunell Roger Strickland et. vs. Salvino Bugeja' li sar a tenur tal-art. 8 tal-Att dwar id-Djar (Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta) liema rikors madankollu ġie miċħud permezz tad-deċiżjoni datata tletin (30) ta' Ġunju, elf disgha mija u tmenin (1980).*

5. *Illi l-intimati Ciantar jgawdu wkoll il-faċilità li jipparkjaw il-vettura tagħhom f'parti mill-ispazju komuni fl-entratura tal-binja oltre minn* washroom *li tinsab fuq il-bejt tal-blokka.*

6. *Illi l-appartament sureferit ġie sussegwentement derekwiżizzjonat permezz tal-ordni ta' derekwiżizzjoni relattiva maħruġa fit-28 ta' Mejju, 2003.*

7. *Illi l-appartament illum għadu jinsab okkupat b'titolu ta' kera skont il-liġi mill-intimati Ciantar b'kera annwali li llum tammonta għal mitejn u erbgħa u disgħin euro (€294) bħala r-residenza tagħhom u dan bi preġudizzju serju li kien u għadu qed jiġi soffert mill-esponenti.*

8. *Illi fi kwalsiasi każ il-kera surreferita mhijiex waħda li tirrifletti l-valur tal-fond fuq is-suq illum billi dan il-fond fuq is-suq ħieles jista' jġib kera ferm aħjar minn dik surreferita.*

9. *Illi inoltre huwa ċar ukoll li l-esponenti kienet u għadha qed iġġorr piż sproporzjonat bħala effett ta' dak surreferit. Dan il-piż huwa wkoll reż aktar gravi meta wieħed jikkunsidra l-fatt li l-korp kollu tal-appartamenti li jikkostitwixxi 'Marshall Court' kien ġie rekwiżizzjonat oltre l-istat illi fih tali korp t'appartamenti, inklużi l-partijiet komuni, tħalla jaqa' mill-Awtorità intimata u wkoll mill-inkwilini relattivi li s-soċjetà esponenti ġiet kostretta illi tirrikonoxxi. Tali rikonoxximent ġie furzat fuq l-esponenti mingħajr il-possibilità li s-soċjetà esponenti, bħala s-sid tal-proprjetà mertu tal-kawża, tinnegozja u tirreġistra kuntratt ta' kera b'kundizzjonijiet ġusti għaliha wkoll mal-inkwilini tal-għażla tagħha bil-konsegwenza li l-kera baqgħet tiġġedded favur l-intimati Ciantar skont il-liġi. Perdipiù il-partijiet komuni, il-faċċata kollha tal-binja intiera, il-bjut u l-ispazju ċentrali ta' elf mitejn u sebgħin metru kwadru (1270 m.k.) għall-ipparkjar*

tal-vetturi li jappartjenu lir-residenti tal-istess binja, kollha tħallew jaqgħu fi stat deplorabbli b'effett dirett fuq il-valur ta' kull appartament.

10. *Illi għar-raġunijiet kollha mogħtija jirriżulta ċar li ġew u għadhom qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tal-esponenti għat-tgawdija tal-propjetà tagħha bl-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-konsegwenti teħid fuq imsemmi oltre mill-konsegwenti kontinwata okkupazzjoni da parti tal-intimati Ciantar tal-appartament 'de quo' u dana kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u wkoll mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti titlob li dina l-Onorabbli Qorti, prevja dawk id-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u /jew opportuni, in vista tal-premessi jogħġobha:

(i) Tiddikjara li, bil-fatti hawn esposti, ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tal-esponenti għall-proprjetà tagħha, senjatament l-appartament numru 65 E f'Marshall Court, Triq ir-Rebħa, Gżira kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kif wkoll mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta rispettivament, u konsegwentement

(ii) tiddikjara wkoll in vista tas-surreferit bħala nulli jew inapplikabbli fil-każ in eżami l-effetti kollha tal-ordni ta' rekwiżizzjoni u kif ukoll tad-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kwindi filwaqt li tittermina t-titolu ta' lokazzjoni tal-intimati Ciantar tipprovdi għar-rilaxx tal-fond surreferit filwaqt li tordna l-iżgumbrament tal-intimati Ciantar mill-appartament inkwistjoni

(iii) tillikwida inoltre dak il-kumpens jew 'just satisfaction' *dovut lill-esponenti bħala konsegwenza tal-fatti kollha surreferit u bl-imgħax fuq l-istess mid-data tal-ewwel interpellazzjoni għall-istess u*

(iv) tikkundanna lill-konvenuti jew liema minnhom sabiex iħallsu s-somma hekk likwidata oltre li

(v) tagħti kull ordni u rimedju ieħor xieraq jew opportun biex tiġi spurgata il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-esponenti hawn lamentata.

Bl-ispejjeż ta'din il-proċedura, inkluża tal-ittra uffiċjali interpellatorja, kontra l-istess intimati jew min minnhom minn issa nġunti in subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-intimata l-**Awtorità tad-Djar** [minn issa 'l quddiem 'l-Awtorità intimata'] ippreżentata fil-11 ta' Mejju, 2021, fejn issottomettiet dan li ġej:

"Li biha tesponi bir-rispett:

Illi t-talbiet tas-soċjetà attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Illi jekk l-attriċi qiegħda tattakka liġijiet li ġew leġislati allura l-Awtorità ma tistax taħti għal tali leġislazzjoni u il-leġittimu kontradittur huwa ħaddieħor. Għalhekk jekk din kienet kirja kontrollata u protetta bil-liġijiet l-antiki tal-kera, allura l-Awtorità tad-Djar mhijiex il-leġittimu kontradittur.

Illi s-soċjetà attriċi qiegħda tattakka il-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni per se imma mhux qed jattakkaw il-liġi ossia il-Kap 125 li taħtha ħarġet din l-Ordni. Intant ma kien hemm xejn li huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali fil-ħruġ tal-istess Ordni. Għalhekk it-talbiet kif impostati ma jistgħux ireġu u għandhom jiġu miċħuda. Referenza ampja issir għas-sentenza mogħtija minn dina l-Onorabbli Qorti, fit-30 ta' Marzu 2021 fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Azzopardi pro et noe et v Awtorità tad-Djar et (Rik 207/1)****. Dik is-sentenza sostniet li:*

> "32. Il-Qorti ma tistax tara kif tista' tilqa' it-talbiet tar-rikorrenti fid-dawl, li qed jitolbu biss dikjarazzjoni b'konsegwenza tal-Ordni imsemmija. Din l-Ordni ma tistax tittieħed in vacuo, mingħajr referenza għal-liġi li welditha. Din l-ordni hija frott l-istess liġi li tippermettiha. Din il-liġi ma hiex qed tkun attakkata f'din il-kawża, bħala anti-kostituzzjonali, fis-sens li tikser id-drittijiet tal-bniedem. Di fatti, meta jkunu attakkati l-konversjoni ta' ċnus għall-kirjiet taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jew kirjiet ta' qabel il-15 ta' Ġunju 1995 li huma regolati mill-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta, dejjem jiġu attakkati dawk l-artikoli speċifici tal-liġijiet inkwistjoni li jippermettu dawn ix-xorta ta' kirjiet. Dawn tal-aħħar huma biss l-effett tal-ewwel, bħal ma l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni hija l-effett tal-artikoli rilevanti tal-Kap 125 tal-liġijiet ta' Malta fost oħrajn dawk imsemmija aktar 'l fuq.
>
> 33. Il-Qorti qrat sewwa r-rikors tar-rikorrenti u mkien ma sabet, imqar għal darba waħda, referenza għall-validità o meno tal-artikoli imsemmija tal-Kap 125 tal-liġijiet ta' Malta. Il-Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha għal dan il-fatt, bħallikieku qiesu ma kien xejn, anke jekk il-materja hija waħda ta' natura Kostituzzjonali. Għalkemm huwa minnu, li f'kawżi ta' din ix-xorta l-Qrati juru flessibilità u ma jinsistux għar-riġidità żejda u bla bżonn, dan ma jfissirx li xorta għandhom jagħlqu għajnejhom meta l-kuxjenza legali tkun qed tiddettalhom mod ieħor".

Illi qabel xejn is-soċjetà attriċi trid tipprova it-titolu tagħha u tipprova ukoll li ma hemm ebda sidien oħra tal-fond mertu tal-kawża.

Illi f'każ li s-soċjetà attrici akkwistat il-fond b'titolu oneruż, u inter vivos*, allura ma hemm ebda leżjoni kostituzzjonali;*

Illi drittijiet fundamentali u id-dritt ta' azzjoni għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali ma jistgħux jiġu trasferiti la inter vivos *u la* causa mortis *għaliex dawk huma drittijiet*

mogħtija personalment lil min ikun issubixxa il-leżjoni. Dawn id-drittijiet huma extra commercium *u mhux trasferibbli. Kieku drittijiet fundamentali jistgħu jiġu trasferiti* inter vivos *jew* causa mortis*, peress li tali drittijiet m'humiex preskrivibbli allura jista' jagħti l-każ li l-Istat jiġi anke imfittex għal-leżjoni per eżempju ta' arresti illegali li ġraw 'il fuq minn mitt sena ilu;*

Illi fil-każ li is-socjetà attriċi akkwistat b'titolu oneruż, u inter vivos*, allura ma hemm ebda leżjoni kostituzzjonali; u fil-każ li wirtet il-fond ma hemm ebda leżjoni li setgħet sofriet qabel ma wirtu u dan hekk kif jingħad fis-sentenza deċiża quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Diċembru 2020* ***Doreen Grima et. vs Awtorità tad-Djar et (Rik nru. 167/2019GM)****;*

Illi jekk is-soċjetà attriċi ma kinitx is-sid meta seħħet l-allegata leżjoni kostituzzjonali allura hi ma għandha ebda locus standi *f'din il-kawża u għalhekk ir-rikors huwa null;*

Illi ma kien hemm xejn ħażin fil-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u intant anke hawn ma ġewx eżawriti ir-rimedji ordinarji għaliex ħadd ma ipproċeda biex tiġi sindakata ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ittieħdet meta ħarġu l-ordni;

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

Illi tant ma hemm ebda leżjoni u ebda piż żejjed li kien qed jinġarr mis-soċjetà attriċi li din l-azzjoni inbdiet biss ħafna snin wara li kienet ħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni ċioé fil-14 ta' Marzu 1969 – xejn inqas minn 52 sena wara l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni;

Illi s-soċjetà attrici stess tgħid li l-fond mertu tal-kawża għadda għandhom permezz ta' kuntratt ta' akkwist fit-28 ta' Lulju fis-sena 1992 mingħand is-sidien oriġinali. Allura l-antekawżi stess ma ħassewx xi leżjoni ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem u intant l-atturi kienu jafu li ġewwa l-fond jirrisjedu l-inkwilini konvenuti u dan għandu jimmilita kontra l-atturi. Mela ma kien hemm ebda leżjoni fil-konfront tal-atturi qabel l-1992;

Illi allura s-soċjetà attriċi fl-1992 kienet taf bir-riskju u għalhekk kellha il-fakoltà kollha li tagħżel li ma takkwistax il-fond mertu tal-kawża - in fatti wieħed għandu jara s-sentenza li tat il-Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża ***81 & 82 Ltd. vs Awtorità tad-Djar (deċiża 14 ta' Ġunju 2018 – Rik 14/2017)*** *u li fiha hemm imniżżel hekk:*

> "Il-fatt li r-rikorrenti kienu jafu li l-post ma kienx vakanti u li huma kien ser jkollhom jieħdu proċeduri anke ġudizzjarji biex jiżgumbraw lit-terzi okkupanti mill-fond, kien riskju li r-rikorrenti kienu lesti li jieħdu in vista tar-return li kienu qed jippretendu li ser jirrikavaw minn dana n-negozju.

> Fiċ-ċirkostanzi għalhekk il-Qorti hi tal-fehma li d-dikjarazzjoni li kien hemm leżjoni kif ukoll it-tħassir tar-requisition order huma rimedju suffiċjenti għall-lanjanzi tar-rikorrenti."

Illi jekk hu minnu li s-soċjetà attriċi qiegħda tattakka Kapitlu 125 tal-Liġijiet ta' Malta allura it-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni għandha tiġi miċħuda abbażi tar-raġunament tal-istess sentenza ċitata (ċioé ***81 & 82 Ltd. vs Awtorità tad-Djar (deċiża 14 ta' Ġunju 2018 – Rik 14/2017):***

> "L-intimata ssostni wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta invokat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli għaliex ir-rekwiżizzjoni hija mħarsa bil-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta, li bħala liġi eżistenti qabel l-1962, tinsab protetta bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.
>
> Din il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ma setgħux javvanzaw l-pretensjoni tagħhom a bażi tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Ir-Requisition Order ħarġet skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 li ġie fis-seħħ qabel l-1962, għalhekk skont l-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni, l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi applikat għall-Kap. 125 (ara **Dr Rene Frendo Randon et vs Il-Kummissarju tal-Art et** Kost 10/07/2009; **Melina Micallef vs Kummissarju tal-Artijiet**, PA 04/10/2016; **Felice Abela vs Kummissarju tal-Artijiet et**, PA 04/10/2016; **Carmelo Buttigieg et vs Direttur tal-Artijiet et**, PA 04/10/2016).
>
> Għalhekk din l-eċċezzjoni qed tiġi milqugħa"

Illi l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni għall-fond 65, Block D, 'Marshall Court', Triq ir-Rebħa, Gżira, ħarġet fit-28 ta' Mejju 2003;

Illi wara l-ħruġ tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni għall-proprjetà tal-kawża in kwistjoni, ma jista' jkun hemm ebda leżjoni ta' dritt kostituzzjonali peress li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni lanjat mill-attur ma kinitx għadha teżisti;

Illi dan il-punt ġie emfasizzat iktar bis-sentenza ta' ***Michael Farrugia vs Avukat tal-Istat et. (Rik. 78/16; deċiża 04 ta' Mejju 2021).*** *Fil-fatt is-sentenza tgħid hekk:*

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

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

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

Illi iż-żmien li s-soċjetà attriċi ħalliet li jgħaddi biex bdew dawn il-proċeduri juri li fil-verità anke hi ma ħassitx li kien hemm leżjoni għax min iħoss leżjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jaġixxi b'mod tempestiv. Għalhekk dan it-trapass ta' żmien għandu ukoll jimmilita kontra s-soċjetà attrici. Fil-fatt ta' rilevanza huwa l-fatt li s-sidien kienu qed jaċċettaw u jirċievu il-kumpens mingħand l-inkwilini tul dan iż-żmien kollu;

Illi l-atturi ma sofrew xejn u għalhekk it-talbiet kollha għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-atturi".

3. Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-intimati **Emanuel, Carmen, Dylan u Brenda Ciantar** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Ciantar'] ippreżentata fit-13 ta' Mejju, 2021, fejn qalu dan li ġej:

"Emanuel Ciantar jesponi u jeċċepixxi bir-rispett u bil-ġurament tiegħu jikkonferma:

1. *Illi huwa minnu li l-intimati Emanuel u Carmen konjuġi Ciantar flimkien ma' uliedhom Dylan u Brenda aħwa Ciantar jiddetjenu l-fond* de quo *u ċioé 65 Block D, Marshall Court, Triq ir-Rebħa, Gżira bil-kera annwali ta' mitejn erbgħa u disgħin ewro għoxrin ċenteżmu (€294.00)* [sic!]*;*
2. *Illi t-talbiet tar-rikors promotur, in kwantu huma diretti kontra l-eċċipjenti, għandhom jiġu respinti bl-ispejjes kontra r-rikorrenti billi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi huma qegħdin igawdu l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera u t-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħu qatt jiġu akkolti fil-konfront tal-eċċipjenti;*
3. *Illi stante li din hija materja ta' idole kostituzzjonali, l-eċċipjenti jagħmlu tagħhom kwalunkwe eċċezzjoni li talvolta tista' tingħata mill-konvenuti l-oħra* nomine.

4. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli stante illi l-kirja* de quo *hija mħarsa bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li hija Liġi protetta bl-Artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, stante illi kienet ġja eżistenti qabel it-3 ta' Marzu 1962.*

5. *Illi konsegwentament, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi invokat fil-każ tal-kirja* de quo *stante li l-kirja hija waħda protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

6. *Illi inoltre, in kwantu għall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbażata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), jiġi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Liġijiet li jirregolaw il-kirja* de quo *ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprjetà, iżda se mai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-użu ta' proprjetà.*

7. *Illi l-esponenti qegħdin igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permess skont il-Liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-Liġijiet tal-Kera u għalhekk mhux qed jippreġudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili inħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull lett snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi ta' inflazzjoni.*

8. *Illi fir-rigward tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettiex il-valur tas-suq, f'dawn iċ-ċirkostanzi fejn l-Istat igawdi marġini wiesa' ta' apprezzament fl-interess ġenerali ma jistax isir paragun mal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti. Kif huwa risaput, l-Istat għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali u sabiex il-Gvern iwettaq il-politika soċjali u ekonomika tiegħu fil-qasam tal-akkomodazzjoni. L-ilment tar-rikorrenti li huma qegħdin iġġorru piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievu ma jirriflettix il-valur reali tal-fond inkwistjoni, ma jistax jiġi msewwi bi tneħħija tal-Liġi jew bl-iżgumbrament tal-esponenti. Il-ħtieġa u legittimità tal-Kapitolu 69 ma jistgħux jiġu newtralizzati u reżi inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-esponenti;*

9. *Illi konsegwentement, l-esponenti ma għandhomx jiġu żgumbrati mill-fond* de quo *u lanqas ma għandhom jiġu preġudikati finanzjarjament billi huma ma kisru ebda Liġi iżda sempliċiment avallaw ruħhom minn Liġi li għadha fis-seħħ. In oltre l-esponenti m'għandux mezzi suffiċjenti sabiex isib akkomodazzjoni alternattiva xierqa u ilhom jgħixu f'dan il-fond għal numru ta' snin.*

10. *Illi meta r-rikorrent akkwista l-proprjetà in kwistjoni l-kirja favur l-esponenti ġià kienet fis-seħħ u għalhekk r-rikorrenti kien ben konxju tal-protezzjoni*

mogħtija taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta lill-inkwilini u għaldaqstant ma kien hemm l-ebda intervent leġislattiv li ma kienx edott minnu.

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri".*

4. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fis-26 ta' Mejju, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. Illi fl-ewwel lok, l-esponent jirrileva illi minn qari tar-rikors jidher illi n-numru tas-soċjetà rikorrenti Christel Limited huwa skorrettement indikat fl-okkju bħala C3558 minflok C3515. Illi għaldaqstant is-soċjetà rikorrenti għandha titlob il-korrezzjoni meħtieġa jew inkella tirregola ruħha dwar dan;

2. Illi qabel xejn huwa xieraq illi r-rikorrenti ġġib prova tal-ftehim tal-kirja li qiegħda tattakka b'din il-kawża;

3. Illi r-rikorrenti hija meħtieġa tipprova illi l-imħarrkin Emanuel, Carmen, Dylan u Brenda Ciantar tabilħaqq igawdu minn kirja li tiġġedded skont il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għallinqas mill-kitba tar-rikors konvenzjonali ma jirriżultax li saret kirja qabel l-1 ta' Ġunju 1995, u għalhekk la jgħoddu d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas japplika l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Illi f'dan il-kuntest, iż-żmien kollu li l-intimati damu jokkupaw id-dar bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni mhuwiex meqjus bħala kirja skont l-artikolu 44(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Illi bla ħsara għall-premess, sa fejn ir-rikorrenti qiegħda tattakka d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokolari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-Liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' sabiex jiddentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

6. Illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan leġittimu għax joħorġ mil-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

7. Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jingħad li l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens;

8. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqha;

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom."

5. Rat ir-risposta ulterjuri tal-intimat Avukat tal-Istat ippreżentata fil-15 ta' Novembru, 2021, fejn issottometta kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

Illi permezz tad-digriet ta' dina l-Onorabbli Qorti mogħti seduta stante kif jidher mill-verbal datat 12 ta' Novembru, 2021, dina l-Onorabbli Qorti laqgħet it-talba magħmula seduta stante *mill-esponent sabiex iressaq eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dawl tal-emendi fil-liġi:*

Illi l-eċċezzjonijiet li l-esponent jixtieq jressaq jaqraw kif isegwi:

1. *Illi bla ħsara għal dak ġia eċċepit, mal-miġja tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess* ***artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta****, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;*
2. *Illi konsegwentement u kemm -il darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-intimati qed jokkupaw l-fond in mertu bis-saħħa* ***Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta****, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex issib ksur tal-****artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta*** *u tal-****Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-***

> ***Konvenzjoni Ewropea*** *wara d-dħul fis-seħħ tal-****Att XXIV tal-2021****. Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-****Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-12 ta' Novembru, 2021, ġiet maħtura **l-Perit Marie Louise Caruana Galea** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżentat ir-rapport tagħha fil-21 ta' Jannar, 2022, u ħalfitu fil-11 ta' April, 2022.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-3 ta' Ġunju, 2022, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentatati rispettivament mill-partijiet.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

6. Jirriżulta li is-soċjetà rikorrenti akkwistat l-appartament numru 65 f'Block D magħruf ukoll bħala 'Marshall Court' f'Triq ir-Rebħa, Gzira, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Lulju, 1992, fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa. Tgħid li dan il-fond, flimkien mal-kumplament tal-appartamenti li jiffurmaw 'Marshall Court', kien ġie rekwiżizzjonat mid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali, permezz ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 24330 tal-14 ta' Marzu, 1969. Imbagħad il-fond kien ingħata b'titolu ta' kera lill-intimati Ciantar, b'kera annwali kif stipulata mid-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali, fejn l-istess intimati Ciantar igawdu wkoll il-parkeġġ komuni fl-entratura

tal-binja u anki *washroom* fuq il-bejt tal-blokk. Tirrileva li dik l-ordni kienet ġiet ikkontestata mill-awturi tagħha, u dan permezz ta' rikors quddiem il-Prim'Awla, Qorti Ċivili, fl-ismijiet **Kurunell Roger Strickland et *vs.* Salvino Bugeja**, li ġie miċħud permezz ta' sentenza tat-30 ta' Ġunju, 1980. Imbagħad permezz ta' Ordni ta' Derekwiżizzjoni tat-28 ta' Mejju, 2003, il-fond kien ġie derekwiżizzjonat. Tgħid li l-intimati Ciantar illum għadhom jokkupaw il-fond bħala r-residenza tagħhom taħt titolu ta' kera skont il-liġi u b'kera annwali li tammonta għal €294, bi preġudizzju serju li kienet u għadha qegħda ssofri s-soċjetà rikorrenti. Tikkontendi li l-kera msemmija ma tirriflettix il-valur tal-fond fuq is-suq, liema fond tgħid li jista' iġib kera ferm aħjar. B'effett ta' dan hija kienet u għadha qegħda ġġorr piż sproporzjonat, liema piż huwa reż aktar gravi meta wieħed jikkunsidra l-istat li tħalla jaqa' fih il-korp kollu tal-bini li jifforma 'Marshall Court' mill-Awtorità intimata u mill-inkwilini li hija kienet tenuta li tirrikonoxxi, fejn saħansitra dan kellu effett dirett fuq il-valur ta' kull appartament. Permezz tar-rikonoxximent sfurzat, tgħid li hija ma ngħatat l-ebda possibilità bħala sid il-fond li tinnegozja u tirreġistra kuntratt ta' kera b'kundizzjonijiet ġusti għaliha mal-inkwilin/i tal-għażla tagħha, fejn il-kirja baqgħet tiġġedded favur l-intimati Ciantar skont il-liġi. Is-soċjetà rikorrenti tgħid li għal dawn ir-raġunijiet kollha, jirriżulta ċar li ġew u għadhom qegħdin jiġu miksura d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà riżultat tal-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-konsegwenti teħid tal-fond u l-okkupazzjoni kontinwata tiegħu min-naħa tal-intimati Ciantar, u dan kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk, is-soċjetà rikorrenti qegħda titlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li permezz ta' dawn il-fatti kif esposti, ġew miksura d-drittijiet fundamentali tagħha għall-proprjetà kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u anki mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Talbet ukoll lil din il-

Qorti sabiex tiddikjara li fid-dawl ta' dan kollu għandha tiddikjara nulli jew inapplikabbli l-effetti kollha tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u anki tad-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, filwaqt li tittermina t-titolu ta' lokazzjoni li jgawdu l-intimati Ciantar, u tipprovdi għar-rilaxx tal-fond u l-iżgumbrament tal-istess intimati Ciantar. Titlob sabiex jiġi likwidat il-kumpens jew '*just satisfaction*' dovut lilha bħala konsegwenza tal-fatti mfissra, u dan bl-imgħax mid-data tal-ewwel interpellazzjoni, filwaqt li tikkundanna lill-intimati jew min minnhom, sabiex iħallsu s-somma hekk likwidata. Is-soċjetà rikorrenti titlob ukoll lil din il-Qorti sabiex tagħti kull ordni u rimedju ieħor xieraq jew opportun sabiex tiġi rimedjata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dan kollu tinsisti bl-ispejjeż tal-proċedura odjerna, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali interpellatorja.

7. L-intimati Ciantar jilqgħu billi jeċepixxu s-segwenti: (i) huwa minnu li huma jiddetjenu l-fond bil-kera annwali ta' €294.00; (ii) it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti għandhom jiġu miċħuda għaliex huma infondati fil-fatt u fid-dritt, stante li huma qegħdin igawdu l-fond b'titolu validu ta' kera, u l-imsemmija talbiet ma jistgħu qatt jintlaqgħu fil-konfront tagħhom; (iii) huma jagħmlu tagħhom kull eċċezzjoni oħra li tista' tingħata mill-intimati l-oħra; (iv) l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għaliex il-kirja hija mħarsa bil-Kap. 69 kif protetta mis-subartikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni; (v) għalhekk ma jistax jiġi nvokat l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni; (vi) il-liġijiet li jirregolaw il-kirja ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprjetà, iżda l-kontroll jew limitazzjoni tal-użu; (vii) huma qegħdin igawdu d-drittijiet tagħhom permezz ta' titolu ta' lokazzjoni u fl-ammont ta' kera skont il-liġi, u għalhekk mhumiex qegħdin jippreġudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti, u dan filwaqt li skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, il-kera tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonat maż-żieda fl-

indiċi ta' inflazzjoni; (viii) fiċ-ċirkostanzi odjerni fejn l-Istat igawdi minn marġini wiegħsa ta' apprezzament fl-interess ġenerali, ma jistax isir paragun tal-kera mal-valur tal-fond fis-suq ħieles, kif qed jippretendu r-rikorrenti, għaliex l-Istat għandu jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali u sabiex jeżegwixxi l-politika soċjali u ekonomika tiegħu fir-rigward tal-akkomodazzjoni, sabiex b'hekk ukoll l-ilment tas-soċjetà rikorrenti li hija qegħda ġġorr piż sproporzjonat riżultat tal-kera li qegħda tirċievi, ma jistax jintlaqa' billi titneħħa l-liġi jew jiġu żgumbrati l-intimati Ciantar; (ix) huma m'għandhomx jiġu żgumbrati mill-fond jew jiġu preġudikati finanzjarjament, għaliex huma ma kisru l-ebda liġi, iżda straħu biss fuq liġi li kienet fis-seħħ, u dan filwaqt li jirrilevaw li huma m'għandhomx mezzi suffiċjenti sabiex isibu akkomodazzjoni alternattiva xierqa u huma ilhom jgħixu fil-fond għal bosta snin; (x) meta s-soċjetà rikorrenti akkwistat il-fond, il-kirja diġà kienet fis-seħħ, u għalhekk din kienet taf sew dwar il-protezzjoni li l-inkwilini kellhom taħt il-Kap. 69; u (xi) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

8. L-Awtorità intimata teċċepixxi kif ġej: (i) it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt; (ii) jekk din qegħda tikkontesta l-liġijiet allura hija ma kinitx taħti għall-promulgazzjoni tagħhom, u l-leġittimu kuntradittur kien ħaddieħor; (iii) jekk il-kirja kienet waħda kontrollata u protetta bil-liġijiet l-antiki tal-kera, hija wkoll ma kinitx il-leġittimu kuntradittur; (iv) is-soċjetà rikorrenti qegħda tattakka l-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni imma mhijiex qegħda tattakka l-liġi, ossia l-Kap 125 li taħtha saret dik l-Ordni, iżda ma kien hemm xejn li jikser id-drittijiet fundamentali fil-ħruġ tal-imsemmija ordni, u dan tagħmlu permezz ta' riferiment għas-sentenza ta' din il-Qorti kif diversament preseduta mogħtija fit-30 ta' Marzu, 2021, fl-ismijiet **Mary Azzopardi pro et noe et *vs.* Awtorità tad-Djar et**, Rik.207/1; (v) qabel xejn is-soċjetà rikorrenti

għandha ġġib prova tat-titolu tagħha, u turi li m'hemm l-ebda sidien oħra tal-fond; (vi) jekk il-fond ġie akkwistat b'titolu oneruż u *inter vivos* m'hemm l-ebda leżjoni kostituzzjonali; (vii) id-drittijiet fundamentali u d-dritt ta' azzjoni għal leżjoni ta' drittijiet fundamentali huma *extra commercium* u mhumiex trasferibbli; (viii) ma kien hemm l-ebda leżjoni kostituzzjonali jekk is-soċjetà rikorrenti akkwistat b'titolu oneruż u *inter vivos*, u jekk wirtitu ma kien hemm l-ebda leżjoni qabel ma wirtitu, u hawn tagħmel riferiment għas-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla, (Sede Kostituzzjonali), tat-3 ta' Diċembru, 2020, fl-ismijiet **Doreen Grima et *vs.* Awtorità tad-Djar et**, Rik.nru. 167/2019GM; (ix) jekk is-soċjetà rikorrenti ma kinitx sid il-fond meta seħħet l-allegata leżjoni kostituzzjonali, hija m'għandha l-ebda *locus standii* fil-kawża odjerna u r-rikors huwa null; (x) ma kien hemm xejn ħażin fil-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, iżda hawn ukoll ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji għaliex ħadd ma pproċeda biex tiġi sindakata ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ttieħdet meta ħarġet l-ordni; (xi) l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet permessa biex tassigura li jkun hemm tqassim ġust tal-ġid fil-pajjiż, u tispjega li l-Kostituzzjoni tagħti d-dritt lill-Istat sabiex jillimita id-drittijiet tal-propjetà sakemm ikun hemm proporzjonalità bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u l-kumpens imħallas; (xii) tant ma kien hemm l-ebda leżjoni u l-ebda piż żejjed li kien inġarr mis-soċjetà rikorrenti, li l-azzjoni odjerna saret ħafna snin wara li kienet inħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fl-14 ta' Marzu, 1969; (xiii) l-antekawża stess saħansitra ma ħassewx xi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, u s-soċjetà rikorrenti kienet taf li fil-fond jirrisjedu l-intimati Ciantar, u għalhekk ma kien hemm l-ebda leżjoni qabel l-1992; (xiv) jekk is-soċjetà rikorrenti qegħda tattakka l-Kap. 125, it-talba għal dikjarazzjoni ta' ksur għandha tiġi miċħuda skont dak li ntqal fis-sentenza **81 & 82 Ltd *vs.* Awtorità tad-Djar** deċiża minn din il-Qorti kif diversament preseduta fl-14 ta' Ġunju, 2018; (xv) wara l-ħruġ tal-Ordni ta' De-

rekwiżizzjoni ma jista' jkun hemm l-ebda leżjoni, għaliex din l-Ordni ma baqgħetx teżisti.

9. L-intimat Avukat tal-Istat jilqa' billi jeċċepixxi preliminarjament li (i) in-numru tas-soċjetà rikorrenti huwa ndikat skorrettement bħala C-3558 minflok C-3515; (ii) is-soċjetà rikorrenti għandha tressaq prova tal-kirja; (iii) stante li mir-rikors ma jirriżultax li l-kirja saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, ma jgħoddux id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u lanqas japplika l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16; (iv) iż-żmien li fih l-intimati Ciantar baqgħu jokkupaw il-fond bis-saħħa tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mhux meqjus bħala kirja skont is-subartikolu 44(2) tal-Kap. 69; (v) l-Istat għandu marġini ta' apprezzament wesgħin sabiex jiddentifika dak li huwa meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi l-miżuri neċessarji għall-ħarsien tal-interess ġenerali; (vi) il-Kap. 69 (a) għandu għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (b) huwa fl-interess ġenerali għaliex huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (ċ) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali; (vii) l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens; u (viii) għalhekk meħud in konsiderazzjoni dan kollu, ma kien hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Permezz tar-risposta ulterjuri tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li s-soċjetà rikorrenti ma tistax tilmenta iżjed li l-kera ma tistax togħla b'mod proporzjonat minħabba d-dħul fis-seħħ tal-artikolu 4A tal-Kap. 69, li permezz tiegħu wkoll hija tista' titlob li tieħu lura l-fond, u ma ġġeddidx il-kirja jekk turi li l-inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni tal-Istat.

<u>Provi u riżultanzi</u>

10. Permezz ta' nota ppreżentata fis-26 ta' Novembru, 2021, is-soċjetà rikorrenti esebiet l-affidavit ta' **Charmaine Xuereb**, u dan flimkien ma' għadd ta' dokumenti.[1] F'dan l-affidavit Charmaine Xuereb ikkonfermat li s-soċjetà rikorrenti hija s-sid tal-fond, u dan filwaqt li spjegat li hija flimkien mal-ġenituri tagħha u ħutha huma wkoll proprjetarji tas-soċjetà rikorrenti, fejn hi u oħtha Jacqui Xuereb huma r-rappreżentanti legali tagħha skont l-estratt tal-Malta Business Registry anness bħala Dok. A mal-affidavit.[2] Spjegat kif il-fond in kwistjoni kienet akkwistatu l-imsemmija soċjetà rikorrenti fit-28 ta' Lulju, 1992, fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa[3] permezz ta' titolu ta' *datio in solutum* mingħand l-azzjonisti ta' Constructions Limited. Kompliet tispjega li dan kien jagħmel parti mill-wirt tan-nannu tagħha l-Kaptan Seraphim Xuereb. Tgħid li l-fond kien ġie rekwiżizzjonat, flimkien mal-appartamenti l-oħra ta' 'Marshall Court' mid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali, u b'hekk ġie mogħti b'titolu ta' kera lill-inkwilini, fejn sussegwentement għadda lill-intimati Ciantar, b'kera ta' €294 fis-sena. Ix-xhud tirrileva li s-sidien preċedenti tal-appartamenti kienu kkontestaw tali ordni ta' rekwiżizzjoni permezz ta' rikors quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, fl-ismijiet **Kurunell Roger Strickland et *vs.* Salvino Bugeja**, li ġie miċħud fis-sentenza tat-30 ta' Ġunju, 1980.[4] Sussegwentement il-fond kien ġie derekwiżizzjonat, iżda missierha u s-soċjetà rikorrenti baqgħu ma ħadux lura l-pussess tiegħu, u l-fond baqa' okkupat b'titolu ta' kera skont il-liġi minn inkwilini li l-istess soċjetà rikorrenti ġiet kostretta tirrikonoxxi bi preġudizzju serju għalihom. Qalet li l-istess inkwilini baqgħu jokkupaw il-fond b'kera ferm iktar baxxa minn dik li jġib fuq is-suq, u dan bi preġudizzju serju għalihom. Ix-xhud sostniet li huwa ċar ukoll li l-kumpens li s-soċjetà rikorrenti kienet iċeviet

[1] *A fol.* 33 *et seq.*
[2] *A fol.* 35.
[3] Kopja *a fol.* 38.
[4] Kopja *a fol.* 45.

matul is-snin ma kienx wieħed li jirrifletti l-valur tal-fond fuq is-suq illum, għaliex fis-suq ħieles huwa seta' iġib kera ferm iktar minn hekk. Issostni wkoll li permezz tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni li laqat il-blokk kollu tal-appartamenti, is-soċjetà rikorrenti kienet u għadha qegħda ġġorr piż sproporzjonat. Tirrileva li l-Qrati Maltin diġà kellhom l-opportunità li jiddeċiedu kwistjoni bħal dik odjerna fir-rigward ta' appartament ieħor fl-istess blokk ta' appartamenti[5], iżda huma xorta waħda ġew kostretti li jieħdu azzjoni legali sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet tagħhom.

11. Permezz ta' nota ppreżentata fit-28 ta' Jannar, 2022, l-intimat **Emanuel Ciantar** ippreżenta l-affidavit tiegħu. Fl-imsemmi affidavit dan beda billi spjega li hu u martu Carmen, kienu ħadu l-fond mingħand ċertu Joe Mulligan, li kien jikrih wara li skont l-informazzjoni li kellu dan ingħata lilu mingħand il-*Housing.* Qal li hekk kif huwa ħa l-fond f'Awwissu jew f'Settembru tal-1990, huma kienu għarrfu lis-sid billi marru l-uffiċċju tal-Perit Xuereb f'South Street, il-Belt Valletta, fejn il-kirja mill-ewwel inqalbet għal fuqu wara li l-kera ġiet miżjuda b'Lm27 fis-sena, sabiex b'hekk ġiet Lm115 fis-sena. L-intimat Ciantar spjega li hekk kif huwa kien daħal fil-fond, huwa kien għamel diversi xogħlijiet ta' manutenzjoni nkluż fis-sistema tad-dawl, biddel il-madum li kien imkisser u anki l-kanen tal-ilma. Bil-permess tas-sid, huwa kien biddel l-aperturi tal-ħadid għaliex il-ħġieġ kien imkisser, u s-sid talbu sabiex jagħmilhom tal-*aluminium* iswed. Bil-permess tas-sid ukoll, huwa kien għamel bieb ġdid u anki loġġ, għaliex dak eżistenti dak iż-żmien kien spiċċa. Żied igħid li s-sid kien qallu biex jagħmel it-tibdil li kien hemm bżonn, u dan sakemm huwa ma joħroġ l-ebda flus. Flimkien mal-affidavit tiegħu, l-intimat annetta ittra tal-15 ta' Diċembru,

[5] Ara kopja tas-sentenza *a fol.* 48.

1992 tas-soċjetà rikorrenti[6], fejn huwa kien ġie nfurmat li hija kienet saret is-sid tal-fond permezz ta' kuntratt ta' akkwist tat-28 ta' Lulju, 1992, fl-atti tal-Nutar Clyde La Rosa, u għalhekk il-kera kellha tibda titħallas lilha. Iddikjara li l-kera huwa dejjem kien ħallasha lis-sid u qatt ma ħallas lill-*Housing* jew lid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali. Għalaq billi kkonferma li huwa kien jirrisjedi fil-fond flimkien ma' martu l-intimata Carmen Ciantar, u t-tfal tiegħu l-intimati l-oħra Dylan u Brenda.

12. L-intimata Awtorità tad-Djar, permezz tan-nota tagħha tad-9 ta' Marzu, 2022, ippreżentat affidavit ta' **Andrew Xuereb**, flimkien ma' diversi dokumenti. Fl-affidavit imsemmi, ix-xhud Andrew Xuereb, *Senior Officer* fis-Sezzjoni Legali tal-Awtorità intimata, xehed li fl-14 ta' Marzu, 1969, is-Segretarju tad-Djar kien ħareġ Ordni ta' Rekwiżizzjoni nru. 24330 fuq il-fond in kwistjoni, kif indikat f'Dok. AX1A[7] u Dok. AX1B[8], li kienu qegħdin jiġu annessi. Spjega li fil-5 ta' Ġunju, 1971, il-fond kien ġie allokat lil Joseph Mulligan, fejn il-kera kellha titħallas direttament lis-sid skont Dok. AX2[9] anness mal-affidavit. Iżda fit-2 ta' April, 2003, kienet saret spezzjoni mid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali, fejn irriżulta li l-istess Joseph Mulligan ma kienx għadu jirrisjedi fil-fond, fejn minflok instabu l-intimati Emanuel u Carmen Ciantar, li ddikjaraw li huma kienu ħadu l-fond mingħand is-sid kif indikat f'Dok. AX3.[10] Fit-28 ta' Mejju, 2003, id-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali ħareġ Ordni ta' Derekwiżizzjoni, fejn ġew notifikati s-soċjetà rikorrenti u l-intimata Carmen Ciantar, skont kif kien jirriżulta minn Dok. AX1A u Dok. AX1B.

---

[6] Dok. 'A' *a fol.* 69.
[7] *A fol.* 76.
[8] *A fol.* 77.
[9] *A fol.* 78.
[10] *A fol.* 79.

13. Fir-rapport tagħha l-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Marie Louise Caruana Galea** qabel xejn iddikjarat li hija kienet aċċediet fil-fond fl-1 ta' Diċembru, 2021. Spjegat li l-binja 'Marshall Court' hija konfinata bejn ħames toroq u nbniet fis-snin ħamsin b'ħames livelli. L-imsemmija binja tgħid li hija mqassma f'diversi blokkok imdawwrin ma' parkeġġ privat miftuħ għall-użu tar-residenti, b'aċċess minn Triq Tas-Sliema. Irrilevat li l-fond in kwistjoni jinstab fit-tielet sular ta' Blokk D, u dan kif sottostanti u sovrastanti terzi. L-entratura tal-blokk qalet li hija minn Triq ir-Rebħa u l-parti l-kbira tal-kmamar tiegħu jagħtu għal fuq l-istess triq. Filwaqt li ddikjarat li l-*foot-print area* tiegħu hija ta' madwar 100 m.k., spjegat li l-komun tiegħu huwa fi stat sodisfaċenti, u jikkonsisti f'taraġ li jitla' sal-bejt, iżda ma kienx hemm *passenger lift,* għalkemm kien hemm spazju fejn dan seta' isir. Qalet li fuq riċerka tagħha fuq il-Geoportal tal-Awtorità tal-Ippjanar, irriżulta li ma kienx hemm permessi riċenti fir-rigward tal-fond. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju mbagħad tat deskrizzjoni tal-kostruzzjoni tal-fond u anki ta' kif inhu mqassam. Osservat li l-finituri u l-kmamar tal-banju u tad-*wc* huma qodma. Qalet li hija kienet ġiet infurmata li kull appartament fil-blokk għandu kamra tal-ħasil fuq il-bejt, u hija ġiet murija l-kamra in kwistjoni. Spjegat li għalkemm il-fond huwa wieħed antik, dan huwa spazjuż u jinsab f'żona mfittxija, ftit minuti bogħod mix-Xatt tal-Gzira u anki viċin l-Università ta' Malta, diversi kumpanniji u stabbilimenti kummerċjali u ta' divertiment. Minn spezzjoni purament viżwali u fejn is-soqfa ma kienux mgħottija bis-suffett, setgħet tikkonstata li l-istruttura tinstab f'kondizzjoni tajba. Għal dak li jirrigwarda l-valutazzjoni tal-fond, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ddikjarat li din saret permezz ta' metodoloġija xjentifika u skont ir-rakkommandazzjonijiet tal-Kamra tal-Periti, *Valuation Standards for Accredited Valuers 2012,* iżda anki permezz tal-istatistika maħruġa mill-Awtorità tal-Istatistika ta' Malta. Spjegat li sabiex waslet għall-valur lokatizju li tassew jirrifletti rati li setgħu jinġabru

għas-snin 1969 sas-sena 2021, hija kienet użat żewġ mudelli ta' valutazzjoni differenti, u spjegat kif jaħdmu dawn il-mudelli u kif hija waslet għall-valutazzjonijiet rispettivi. Imbagħad tgħid li hija waslet għal valur ta' €196,000 u valur lokatizju (eskluż mobbli) ta' €7,836 (jew €653 fix-xahar) permezz tal-applikazzjoni tat-tieni mudell, stante li r-riċerka li saret fil-gazzetti lokali kienet waħda ddettaljata. B'hekk hija għaddiet sabiex elenkat il-valur lokatizju mis-sena 1969 'il quddiem, f'intervalli ta' ħames snin.

14. Waqt l-udjenza tat-3 ta' Ġunju, 2022, xehed Andrew Xuereb in kontro-eżami prodott mis-soċjetà rikorrenti. Ix-xhud ippreżenta kopja ta' irċevuta tas-7 ta' Frar, 2003, li ġiet immarkata bħala Dok. AX1C.[11] Qal li l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni inħarget fl-istess sena.

Konsiderazzjonijiet legali

15. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari imressqa mill-intimati. Fl-ewwel eċċezzjoni tagħha, l-Awtorità intimata teċċepixxi li hija mhijiex il-leġittimu kontradittur jekk il-kirja in kwistjoni kienet waħda kontrollata u protetta bil-liġijiet l-antiki tal-kera, u hawn għalhekk il-leġittimu kuntradittur huwa ħaddiehor. Il-Qorti tirrileva li skont ix-xhud tagħha Andrew Xuereb, *Senior Officer* impjegat mas-Sezzjoni Legali tagħha, u kif jirriżulta minn Dok. AX1A[12] u Dok. AX1B[13], il-fond kien ġie rekwiżizzjonat fl-14 ta' Marzu 1969, u sussegwentement imneħħi minn taħt l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fit-28 ta' Mejju, 2003, wara spezzjoni li saret fih fejn ġie kkonstatat li l-inkwilin oriġinali ma kienx qed jirrisjedi aktar fih, u li minfloku kien qegħdin joqgħodu l-intimati Ciantar

[11] *A fol.* 104.
[12] *Supra.*
[13] *Supra.*

b'kirja mogħtija direttament mingħand is-soċjetà rikorrenti. L-irċevuta esebita minn dan ix-xhud waqt l-udjenza tat-3 ta' Ġunju, 2022[14], hija prova ċara u inekwivoka ta' dan. Imbagħad l-intimat Emanuel Ciantar fl-affidavit tiegħu[15] kkonferma li huwa u martu l-intimata Carmen Ciantar kienu ħadu l-fond mingħand l-inkwilin oriġinali li kien jikri mingħand is-soċjetà rikorrenti, wara li dan ingħata lilu mingħand il-*Housing.* Qal li sussegwentement f'Awwissu jew Settembru tal-1990, huwa kien għarraf lill-imsemmija soċjetà rikorrenti b'dan, li min-naħa tagħha rrikonoxxietu, filwaqt li l-kera żdiedet għal Lm115.00 fis-sena. Għalhekk jirriżulta li almenu sat-28 ta' Mejju, 2003, kien għad hemm fis-seħħ Ordni ta' Rekwiżizzjoni li tista' tirrispondi għaliha biss l-Awtorità intimata skont il-Kap. 261, filwaqt li l-Qorti tirrileva li wara dik id-data ma baqgħux jipperduraw l-effetti tagħha. Il-Qorti tgħid li l-kirja li s-soċjetà rikorrenti qegħda tikkontendi tikser id-drittijiet fundamentali tagħha, ma saritx taħt l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni *ai termini* tal-Kap. 125, iżda saret bejn dik is-soċjetà rikorrenti u l-intimati Ciantar f'żmien qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi għal-liġijiet tal-kera fl-1 ta' Ġunju, 1995, u għalhekk soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-liġi li kienu *in vigore* qabel dik id-data, inklużi dawk tal-Kap. 69. Għaldaqstant il-Qorti tqis li l-eċċezzjoni tal-Awtorità intimata hija ġustifikata biss fejn l-ilment tas-soċjetà rikorrenti jolqot il-perijodu wara li tħassret l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u għalhekk tilqagħha b'mod limitat. Tilqa' ukoll fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ kif fuq imfissra u għall-istess raġunijiet, il-ħmistax-il eċċezzjoni tal-Awtorità intimata. Ikkunsidrat ukoll il-fatti fuq esposti fid-dawl tat-tieni aggravju tal-intimat Avukat tal-Istat, il-Qorti qegħda tiċħad din l-eċċezzjoni tiegħu, kif ukoll it-tielet eċċezzjoni tiegħu, filwaqt li tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Ciantar. Iżda l-Qorti hawn mill-ewwel tagħraf li ma jidhirx mill-qari tar-rikors promotur li s-

[14] *Supra.*
[15] *Supra.*

soċjetà rikorrenti qegħda wkoll tattakka d-disposizzjonijiet tal-Kap. 125, u għalhekk qegħda tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-erbatax-il eċċezzjoni tal-Awtorità intimata.

16. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li n-numru ta' reġistrazzjoni tas-soċjetà rikorrenti huwa ndikat ħażin fir-rikors promotur tagħha. Il-Qorti tosserva li għalkemm huwa stieden lill-istess soċjetà rikorrenti sabiex titlob il-korrezzjoni meħtieġa jew li tirregola ruħha, ma sar xejn min-naħa tagħha. Iżda l-Qorti ma tistax ukoll tosserva li mix-xhieda ta' Charmaine Xuereb [16] u mill-kopja tal-informazzjoni maħruġa mill-Malta Business Registry esebita, l-identità tas-soċjetà rikorrenti toħroġ ċara, u fin-nuqqas ta' indikazzjoni tal-imsemmi numru fl-att notarili tat-28 ta' Lulju, 1992, li permezz tiegħu hija akkwistat il-fond b'titolu ta' *datio in solutum,* filwaqt li tgħid li f'proċeduri bħal dawk odjerni, il-Qorti tkun inqas riġida f'dak li s-soltu tirrikjedi mingħand il-partijiet, tikkunsidra li ma jidhirx li hemm xi ostakolu sabiex tiġi ttrattata t-talba tagħha. Madankollu tgħid il-Qorti, dejjem jibqa' il-fatt li l-kjarezza twarrab kull dubju u teħles minn kull impediment.

17. Fit-tielet eċċezzjoni tagħha, l-Awtorità intimata tikkontendi li s-soċjetà rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond, u li ma hemm l-ebda sidien oħra tiegħu. Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrent li jressaq prova assoluta tat-titolu tiegħu, għaliex proprju l-vertenza ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huwa tassew is-sid tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna wara li wkoll ħadet konjizzjoni tal-kopja tal-kuntratt notarili ta' akkwist tal-fond, tgħid li l-grad tal-prova mistenni minnha ntlaħaq.

---

[16] *Supra.*

18. Fir-raba' eċċezzjoni tal-Awtorità intimata, jingħad li s-soċjetà rikorrenti qegħda tattakka biss il-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u mhux id-disposizzjonijiet tal-Kap. 125, u dan ukoll meta l-Ordni ma tiksirx id-drittijiet fundamentali tagħha. Imbagħad permezz tal-għaxar eċċezzjoni tagħha, l-Awtorità intimata tikkontendi li hawn ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji, għaliex ħadd ma pproċeda sabiex tiġi sindakata ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ġiet applikata meta nħarġet l-imsemmija ordni. Il-Qorti tibda billi tgħid li jirriżulta mir-rikors promotur, li huma l-effetti proprju tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni li qegħdin jiġu attakkati, jiġifieri li s-soċjetà rikorrenti permezz ta' dik l-Ordni ġiet kostretta tirrikonoxxi inkwilini magħżulin mid-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali, skont dawk il-kundizzjonijiet u anki skont il-kera stipulata mill-istess Dipartiment. Dan filwaqt li kemm l-inkwilini, imma anki l-Awtorità intimata, ħallew il-partijiet komuni, il-faċċata tal-binja, il-bjut u l-ispazju ċentrali għall-ipparkeġġjar tal-vetturi tagħhom stess, jispiċċaw fi stat deplorabbli, saħansitra fejn dan ġie rifless fil-valur ta' kull appartament. Għalhekk fit-tieni talba tagħha, is-soċjetà rikorrenti titlob sabiex jiġu ddikjarati nulli jew inapplikabbli l-effetti kollha tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, iżda mhux qiegħed jiġi attakkat il-ħruġ proprju ta' dik l-Ordni u lanqas hemm xi kwistjoni dwar l-eżistenza ta' kirja o meno kif suġġerit mill-intimat Avukat tal-Istat permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu, tant li l-Qorti qed tiċħad din l-eċċezzjoni. Il-Qorti tirrileva li mis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla, tat-30 ta' Ġunju, 1980, fl-ismijiet **Kurunell Roger Strickland T.D. et noe vs Salvino Bugeja fil-kwalità tiegħu ta' Segretarju tad-Djar**, li kopja tagħha ġiet esebita mix-xhud tas-soċjetà rikorrenti Charmaine Xuereb flimkien mal-affidavit tagħha, jirriżulta li l-awtriċi tal-istess soċjetà rikorrenti kienet fil-fatt ikkontestat il-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni taħt u fil-parametri tal-liġi li kienet *in vigore* u applikabbli dak iż-żmien, meta ma kienux għadhom ġew promulgati d-disposizzjonijiet tal-

artikolu 469A tal-Kap 12 u anki dawk tal-Kap. 490. Jirriżulta wkoll li din ma kellha l-ebda suċċess f'dawk il-proċeduri. Għalhekk ma jistax jingħad li s-soċjetà rikorrenti m'eżawritx ir-rimedji ordinarji tagħha, u l-Qorti tiċħad dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata.

19. Permezz tas-sitt eċċezzjoni tagħha, l-Awtorità intimata qegħda tikkontendi li jekk is-soċjetà rikorrenti akkwistat il-fond b'titolu oneruż u *inter vivos*, ma hemm l-ebda leżjoni kostituzzjonali. Il-Qorti tikkunsidra li mix-xhieda ta' Charmaine Xuereb mogħtija permezz tal-affidavit, jirriżulta li l-fond kien jagħmel parti mill-wirt tan-nannu tagħha l-Kaptan Seraphim Xuereb, u l-akkwist tiegħu min-naħa tas-soċjetà rikorrenti permezz ta' titolu ta' *datio in solutum,* kif jirriżulta mill-kopja tal-att notarili tat-28 ta' Lulju, 1992 anness mal-imsemmi affidavit, kienu l-uniku mod li missierha seta' jirċievi l-wirt tiegħu. Għaldaqstant ma jistax jitqies li din l-eċċezzjoni tal-Awtorità intimata tista' tiġi kkunsidrata. L-istess jingħad fejn fir-rigward fejn din ittenni l-istess argument permezz tat-tmin eċċezzjoni tagħha, fejn l-Awtorità intimata tikkontendi wkoll li jekk is-soċjetà rikorrenti wirtet il-fond, hija ma setgħet sofriet l-ebda leżjoni kostituzzjonali qabel ma wirtitu. Il-Qorti tagħraf li ma jidhirx minn qari tar-rikors promotur li s-soċjetà rikorrenti qegħda tagħmel allegazzjoni simili, u lanqas ma jirriżulta li qegħda tressaq xi pretensjoni fir-rigward. Magħdud ma' dan għandu jingħad li ma tressqet l-ebda prova f'dan ir-rigward. Għalhekk il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' dak li qegħda teċċepixxi l-Awtorità intimata. L-istess jingħad fir-rigward tas-seba' u tad-disa' eċċezzjoni tagħha.

20. Fir-raba' eċċezzjoni tagħhom, l-intimati Ciantar qegħdin jargumentaw li *ai termini* tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-każ odjern, għaliex il-kirja in kwistjoni hija mħarsa mill-Kap. 69, li daħal fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962. Mhux l-ewwel darba li

quddiem din il-Qorti ġie mressaq quddiemha lment simili li jolqot ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u għalhekk il-fehma tagħha dwar l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali kif protetti minn dan l-artikolu, illum tinsab imfissra sew u ben stabbilita. Għaldaqstant filwaqt li tagħmel riferiment għas-sentenza tagħha stess kif deċiża fis-7 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Simon Mercieca *vs.* Avukat tal-Istat et**[17], tgħid li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax japplika għall-każ odjern stante li l-Kap. 69 ġie fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962, kif stabbilit mis-subartikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, li jagħti protezzjoni lil dawk il-liġijiet li ġew fis-seħħ qabel dik id-data, kif ukoll lill-emendi għalihom. B'hekk l-Qorti ma tistax tinvestiga l-ilment tas-soċjetà fir-rigward tal-allegat ksur ta' dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni, u min-naħa l-oħra tilqa' ir-raba' eċċezzjoni tal-intimati Ciantar.

21. Il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra mqajjma mill-intimati, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tas-soċjetà rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, is-soċjetà rikorrenti qegħda tikkontendi li minħabba li l-kera li titħallas mill-intimati Ciantar mhijiex waħda li tirrifletti l-valur tal-fond fuq is-suq, u minħabba l-okkupazzjoni kontinwata tiegħu, hija qegħda ssofri minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-eċċezzjonijiet ulterjuri tiegħu, jikkontendi li llum permezz tad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 4A tal-Kap. 69, li ġie ntrodott bl-Att XXIV tas-sena 2021, is-sidien għandhom rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn huma jistgħu jitolbu żieda fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur liberu u frank tal-proprjetà fis-suq miftuħ. Jikkontendi li għalhekk ir-rikorrent illum għandu rimedju ordinarju fil-liġi. Iżda l-Qorti tikkunsidra li l-emendi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-

[17] Kost. 80/19LM.

sid ġew introdotti fit-28 ta' Mejju, 2021, jiġifieri wara li l-proċeduri odjerni ġew intavolati fis-26 ta' April, 2021, u għalhekk din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma tistax tintlaqa'.

22. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand is-soċjetà rikorrenti b' titolu ta' *datio in solutum* akkwistat permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa tat-28 ta' Lulju, 1992, hekk kif soġġett għall-Ordni ta' Rekwiżizzjoni li kienet ħarġet fl-14 ta' Marzu, 1969, fejn il-fond kien ingħata mis-Segretarju tad-Djar lill-inkwilin preċedenti Joseph Mulligan. Il-fond sussegwentement kien ġie derekwiżizzjonat fit-28 ta' Mejju, 2003, wara li fuq spezzjoni mid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali kien instab li l-inkwilin Joseph Mulligan ma kienx għadu jirrisjedi fil-fond. Iżda minfloku kien hemm l-intimati Ciantar, li kienu ngħataw kirja diretta mingħand is-soċjetà rikorrenti f'dik l-istess sena, u dan skont kif irriżulta wkoll lid-Dipartiment mill-irċevuta datata 7 ta' Frar, 2003, għall-perijodu li beda fl-1 ta' Jannar tal-imsemmija sena.

23. Tikkonsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-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.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-Interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

24. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-

individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[18]

25. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li kemm l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u anki id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-ħruġ tal-Ordni u permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawn għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintlaħaq anki fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawn il-Qorti tirrileva għalhekk li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

26. Fil-każ **James and Others v. UK**[19], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the*

[18] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, deċiża fit-23.10.2018.
[19] App. 8793/79, deċiża fil-21.02.1986.

circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".[20]

27. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, *cited above, §57). 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. 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 (see* immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[21]

28. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont il-valuri lokatizji annwali mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu mis-sena 1989 applikabbli wkoll għas-sena 1992 meta l-fond ġie akkwistat, u anki tenut kont tal-valur lokatizju fis-sena 2021 meta is-soċjetà rikorrenti ddeċidiet li tintavola il-proċeduri odjerni, u meħuda in konsiderazzjoni (a) il-kera miżera perċepita mis-soċjetà rikorrenti, minkejja l-awmenti minimi li pprovdew għalihom l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-

[20] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs*. Avukat Generali et**, deċiża fil-05.072011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, deċiża fit-30.11.2001.
[21] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, deċiża fit-30.07.2015.

Att X tal-2009, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw l-pożizzjoni tas-sid; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-Awtorità intimata u tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifikaw għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat kif allegat minnhom, saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti. Tikkonsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-inkwilini mhumiex f'qagħda finanzjarja li jwettqu l-obbligi tagħhom tal-ħlas skont il-valuri lokatizji mogħtija fir-rapport peritali, tgħid li l-Istat tefa' il-piż tal-akkomodazzjoni soċjali fil-każ odjern għal kollox fuq spallejn is-sid mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni għal dan. Dan filwaqt li tqis ukoll li s-soċjetà rikorrenti għadha sallum fi stat ta' inċertezza dwar meta ser tieħu l-pussess tal-fond proprjetà tagħha. Fil-każ **Cassar v. Malta**[22] il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tas-soċjetà rikorrenti ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Tasal saħansitra biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fejn baqgħet tinżamm fis-seħħ l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni sas-sena 2003, u anki sussegwentement fejn il-kirja ġiet u baqgħet soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn is-soċjetà rikorrenti ġiet kostretta li ġġorr saħansitra waħedha mingħajr l-ebda għajnuna mill-Istat, piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel

[22] App. 50570/13, deċiża fit-30.01.2018.

Protokoll hija ġarrbet ksur tal-jedd fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-possedimenti tagħha.

29. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**[23], fejn inkiteb illi:

> *"67. 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 (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. 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*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*
>
> *69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

30. Għal dak li jirrigwarda r-rimedji domestiċi quddiem il-Qrati li għandha għad-disposizzjoni tagħha s-soċjetà rikorrenti u li setgħet tipprevalixxi ruħha

[23] 26.09.2006.

minnhom, u li għandhom rilevanza għall-finijiet tal-proporzjonalità, il-Qorti Ewropea fil-każ fuq ċitat segwiet l-insenjament kif imfisser fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v. Malta**[24]:

"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. 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 (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151)".

31. Barra minn hekk il-Qorti għandha tqis jekk teżistix protezzjoni, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew saħansitra jħallux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord tal-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għas-soċjetà rikorrenti appellanta:

"61. 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

[24] App. 1046/12, deċiża fit-30.07.2015.

tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)." [25]

32. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew leżi l-jeddijiet tas-soċjetà rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lis-soċjetà rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat għal tant snin.

33. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], 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 fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni kkonsidrat 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 ....".

34. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[27], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb 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

[25] Cassar v. Malta, *Supra.*
[26] 29.04.2016.
[27] 27.06.2019.

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."

35. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[28] il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

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

36. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni li (a) l-ammont ta' kera li s-soċjetà rikorrenti setgħet ipperċepiet li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, kien ikun ferm akbar minn dak li attwalment ġie pperċepiet minnha, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn it-28 ta' Lulju, 1992, u s-26 ta' April, 2021, id-dħul li kienet tirċievi is-soċjetà rikorrenti kien ikun ta' madwar €91,101.00[29]; (b) li l-valur tiegħu kif sostanzjal-ment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tas-soċjetà rikorrenti, u l-għan pubbliku li għalih ittieħdu miżuri partikolari u ġew introdotti ċertu liġijiet, u għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat f'isem l-Istat Malti, iżda anki mill-Awtorità intimata.

37. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-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

[28] 30.09.2016.

[29] 28.07.92-31.12.92: €1,045/12x5=€435; 1993: €1,045; 1994-1995: €1,206x5=€6,030; 1999-2003: €2,316x5=€11,580; 2004-2008: €3,008x5=€15,040; 2009-2013: €3,552x5=€17,760; 2014-2018: €4,324x5= €2,1620; 2019-2020: €7,539x2=€15,078; 01.01.21-26.04.21: €7,539/12x4=€2,513. B'kollox €91,101.00.

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.

38. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li seta' ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tas-soċjetà rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u anki 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 inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

40. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' tliet elef erba' mija sitta u ħamsin Euro (€3,456.00) pagabbli mill-Awtorità intimata, u ta' dsatax-il elf tliet mija sebgħa u għoxrin Euro (€19,327.00) pagabbli mill-intimat Avukat tal-Istat[30], u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elf Euro (€6,000.00) li għandu jinqasam ugwalment bejn l-imsemmija żewġ intimati, għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu bl-imgħax id-data ta' din is-sentenza mill-imsemmija intimati, stante li l-intimati Ciantar ma jistgħu bl-ebda mod jiġu kkunsidrati bħala responsabbli għal kwalunkwe konsegwenza riżultanti mill-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni jew mill-promulgazzjoni tal-liġijiet leżivi in kwistjoni,

[30] L-Awtorità intimata: 01.08.92-31.12.02: €16,774/3=€5,591, li minnha għandha titnaqqas il-kera annwali ta' Lm88 jew €205 għall-istess perijodu skont l-iskrittura a *fol.* 78 f'ammont komplessiv ta' €2,135. B'kollox €3,456. L-intimat Avukat tal-Istat: 01.01.03-30.04.21: €74,327/3=€24,776 li minnha għandha titnaqqas il-kera annwali ta' Lm115 jew €268 għall-istess perijodu kif patwita bejn is-sid u l-inkwilin skont kif jirriżulta mill-irċevuta *a* fol. 104, fl-ammont komplessiv ta' €5,449. B'kollox €19,327.

fejn saħansitra mhux qed jiġi allegat u ppruvat xi nuqqas fil-konfront tagħhom fit-twettiq tal-obbligi lokatizji tagħhom. Għal dak li jirrigwarda t-talba tas-soċjetà rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati Ciantar, il-Qorti diversi drabi kellha l-opportunità li tfisser li hija mhijiex il-forum kompetenti sabiex tittratta kwistjoni bħal din, li skont il-liġi taqa' fil-kompetenza esklużiva tal-Bord li Jirregola l-Kera.

<u>Decide</u>

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

1) **Tilqa' l-ewwel, it-tieni, ir-raba', il-ħames, id-disa' u limitatament it-tielet eċċezzjoni tal-intimati Ciantar, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħhom;**
2) **Tilqa' it-tieni u l-ħdax-il eċċezzjoni b'mod limitat u anki il-ħmistax-il eċċezzjoni tal-Awtorità intimata, u tastjeni milli tieħu konjizzjoni tas-sitt, tas-seba', tat-tmien, tad-disa' u tal-erbatax-il eċċezzjoni tagħha filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha;**
3) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Avukat tal-Istat, anki l-eċċezzjonijiet ulterjuri tiegħu;**
4) **Tilqa' l-ewwel talba tas-soċjetà rikorrenti b'mod limitat, billi tiddikjara u tiddeċiedi illi hija sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament għall-perijodu li jibda fit-28 ta' Lulju, 1992, u jieqaf fis-26 ta' April, 2021;**
5) **Tiddikjara li l-inkwilini Ciantar ma jistgħux ikomplu jinvokaw id-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kap. 69 sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond in kwistjoni;**

6) **Tillikwida u tikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas lis-soċjetà rikorrenti kumpens pekunjarju u mhux pekunjarju, u dan *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 319, fis-somma komplessiva ta' sitt elef erba' mija sitta u ħamsin Euro (€6,456.00), bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;**

7) **Tillikwida u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lis-soċjetà rikorrenti kumpens pekunjarju u mhux pekunjarju u dan *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 319, fis-somma komplessiva ta' tnejn u għoxrin elf tlett mija sebgħa u għoxrin Euro (€22,327.00), bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.**

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.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-proċedura odjerna u dawk tal-ittra interpellatorja, għandhom jitħallsu kwantu għal sest (1/6) mis-soċjetà rikorrenti, in kwantu għal terz (1/3) mill-Awtorità intimata, u in kwantu għal nofs (1/2) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur