Ordni ta' Rekwiżizzjoni
Kap 69
Ksur tal-Art.1 Prot 1 konvenzjoni Ewropea

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 15 ta' Diċembru 2022

Rikors Nru. 89/2021 GM

Joan Vella Muscat (329855M) f'isimha proprju u f'isem l-imsefrin Clarissa Formosa Gauci (863650M), Anne Cole (079753M), kif ukoll Michael Formosa Gauci (581958M) u Josef Formosa Gauci (68368 M)

vs

L-Aukat tal-Istat, l-Awtorita' tad-Djar, u Josephine Caruana (646826M) u Anna Maria Caruana (61760M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Joan Vella Muscat f'isimha proprju u f'isem l-imsefrin Clarissa Formosa Gauci, Anne Cole, kif ukoll Michael Formosa Gauci u Josef Formosa Gauci li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

> L-esponenti huma proprjetarji tal-fond ossija l-appartament internament markat bin-numru sbatax (17), fil-blokk bin-numru ħamsa u erbgħin (45) fi Triq id-Dejqa, Valletta.
>
> Din il-proprjeta' ipperveniet lill-esponenti in parti mill-eredita' ta' Eugenia Formosa Gauci, in parti mill-eredita' ta' Peter Paul Formosa Gauci, in parti mill-poter ta' Agatha Formosa Gauci b'donazzjoni tat-3 ta' Ġunju 2003 fl-atti tan-Nutar Margaret Heywood u in parti b'kuntratt ta' diviżjoni tat-18 ta' Novembru 2015 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler.
>
> Dan il-fond kien ġie rekwiżizzjonat mid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali, illum l-Awtorita' tad-Djar, b'ordni ta' rekwiżizzjoni tas-27 ta' Diċembru 1973 u ngħata b'titolu ta' kera favur Emanuel Caruana, il-predeċessur fit-titolu tal-intimati Josephine Caruana u Anna Maria Caruana.
>
> Sussegwentement, l-imsemmi fond ġie derekwiżizzjonat b'ordni tad-19 ta' Mejju 2011 u l-kera bdiet tingħadda direttament lill-esponenti.
>
> Fid-data tal-ordni ta' derekwiżizzjoni, il-kera kienet ġia' ġiet awmentata bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 għall-kera annwali ta' €185.
>
> Ilum il-post jinsab okkupat mill-intimata Anna Maria Caruana filwaqt li l-intimata Josephine Caruana, li wirtet l-inkwilinat tal-istess post mill-poter ta' żewġha Emanuel Caruana, ilha tirrisjedi b'mod permanenti fid-dar għall-anzjani ta' Villa Messina, Pjazza San Duminku, Rabat, Malta, għal numru ta' snin.
>
> L-intimati Caruana qed jippretendu li jibqgħu jikru din il-proprjeta' tal-esponenti, bl-istess kera u kondizzjonijiet attwali, u li jgawdu mir-rilokazzjoni favur tagħhom bl-istess kera u kundizzjonijiet, bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) u l-artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili.
>
> L-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini jżomm lill-esponenti milli jirrifjutaw li jġeddu l-kirja jew li jgħollu l-kera jew li jgħamlu kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri, anke meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera.
>
> L-esponenti lanqas ma jistgħu jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom, sakemm iddum fis-seħħ din l-Ordinanza, ħlief fil-każijiet imsemmija fl-artikolu 9 tal-istess Ordinanza, filwaqt li ebda restrizzjoni simili ma tapplika għal kiri li beda wara l-1 ta' Ġunju 1995 (artikolu 46 tal-Kap. 69). Effettivament l-ebda waħda miċ-ċirkostanzi kontemplati fl-artikolu 9 tal-Kap. 69 ma hi applikabbli f'dan il-każ u għalhekk l-esponenti ma jistgħux jirriprendu l-pussess tal-fond proprjeta' tagħhom.

Dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordiranza u d-dispożizzjonijiet fil-Kodiċi Ċivili introdotti bl-Att X tal-2009, u/jew l-operazzjoni tagħhom, jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, għal smigħ xieraq, għal rimedju effettiv u għall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 6, 13 u 14 u bl-artikolu I tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi li b'konsegwenza tal-fatti hawn fuq esposti, inkluż bl-ordni ta' rekwiżizzjoni tas-27 ta' Diċembru 1973, ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tal-esponenti fir-rigward tal-proprjeta' tagħhom ossija l-appartament internament bin-numru sbatax (17), fil-blokk bin-numru ħamsa u erbgħin (45), Triq id-Dejqa, Valletta, u dan kif protetti bl-artikoli 37,39 u 45 tal-Kostittuzzjoni u bl-artikoli 6, 13 u 14, u bl-artikolu I tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

ii. Tiddikjara u tiddeċiedi wkoll li l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXl tal-1931, illum Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u senjatament l-artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-istess Ordinanza u/jew l-applikazzjoni tagħhom, kif il-liġijiet viġenti f'dan ir-rigward, inkluż dawk introdotti bl-Att X tal-2009, u l-applikazzjoni tagħhom fir-rigward tal-fond ossija l-appartament intemament bin-numru sbatax (17), fil-blokk bin-numru ħamsa u erbgħin (45), Triq id-Dejqa, Valletta, jilledu d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif fuq spjegat, senjatament bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 6, 13 u 14, u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali.

iii. Konsegwentement u għar-raġunijiet premessi tiddikjara li l-imsemmija artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) kif ukoll il-liġijiet viġenti f'dan ir-rigward, inkluż dawk introdotti bl-Att X tal-2009, huma nulli u mingħajr effett legali u/jew tiddikjara illi l-istess artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) kif ukoll il-liġijiet viġenti f'dan ir-rigward, inkluż dawk introdotti bl-Att X tal-2009 mhumiex applikabbli għal din il-kirja.

iv. Tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, rimedji u/jew provvedimenti kollha meħtieġa sabiex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti, inkluż billi (i) tiddikjara li l-esponenti mhumiex obbligati jġeddu l-kirja ta' dan il-fond fi Triq id-Dejqa, Valletta favur l-intimati Josephine Caruana u/jew Anna Maria Caruana; u (ii) tikkundanna lill-istess intimati jew min minnhom sabiex iħallsu kumpens

xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti u għall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti.

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. Qabel xejn huwa xieraq illi r-rikorrenti:

i. Jippruvaw li huma tassew is-sidien tal-appartament internament markat bin-numru 77, fil-blokk bin-numru 45, fi Triq id-Dejqa, Valletta;

ii. Iġibu prova tal-allegat ftehim tal-kirja li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw fuqu u skont huma ġiet sfurzata fuqhom;

2. In linea preliminari, biex ir-rikorrenti jissoktaw b'din il-kawża jeħtiġilhom juru li l-intimati Josephine Caruana u Anna Maria Caruana tabilħaqq igawdu minn kirja li tiġġedded skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. **Għallinqas mill-kitba tar-rikors promotur ma jirriżultax li saret kirja qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u għaldaqstant la jgħoddu d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas japplika l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;**

3. F'dan il-kuntest, **iż-żmien kollu li l-intimati Josephine Caruana u Anna Maria Caruana damu jokkupaw il-fond bis-saħħa tal-ordni tar-rekwiżizzjoni mhuwiex meqjus bħala kirja skont l-artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet** ta' Malta. Għalhekk jekk wara t-tneħħija tar-rekwiżizzjoni fl-2011, Josephine Caruana u Anna Maria Caruana baqgħu jgħammru fid-dar b'titolu ta' kirja dik il-kirja bħala waħda li saret wara l-1 ta' Ġunju 1995 ma tistax titqies li hija waħda li tinsab regolata bl-artikoli 3 sa 15 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u/jew bl-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Jekk dan hu hekk, l-azzjoni tar-rikorrenti kontra t-tħaddim ta' dawn l-artikoli tal-liġi, ma tistax tirnexxi;

4. Subordinament u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-ilmenti tar-rikorrenti sa fejn għandhom x'jaqsmu mal-ħruġ u maż-żamma ta' xi ordnijiet ta' rekwizizzjoni ma jistgħux jiġu mressqa kontra l-Avukat tal-Istat u dan għaliex hija l-Awtorita’ tad-Djar, li skont l-artikolu 24 tal-Att dwar l-Awtorita’ tad-Djar (Kap 261 tal-Liġijiet ta' Malta) assorbiet l-obbliġi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur Għall-Akkomodazzjoni Soċjali u qablu lis-Segretarju tad-Djar;

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

6. Sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

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

8. Ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta biex jilmentaw dwar għemejjel magħmula taħt il-Kapitolu 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ġaladarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)";

9. Dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-"proċedural fairness" ta' kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti;

10. Tassew il-jedd ta' smigħ xieraq, fil-ġeneralita' tal-każijiet, jidħol biss: (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien inġustifikat waqt is-smigħ tal-kawża; (iii) meta smigħ jissokta fl-assenza tal-parti fil-kawża; (iv) meta parti ma tingħatax id-dritt li tinstema' (audi alterem partem) u/jew li tressaq il-każ tagħha kif imiss; u (v) meta s-sentenza tingħata mingħajr motivazzjoni. Huwa bil-bosta evidenti li f'dan il-każ ma teżisti l-ebda waħda minn dawn l-ipoteżijiet imsemmija u għalhekk wieħed fi żgur ma jistax jitkellem fuq vjolazzjoni ta' smigħ xieraq;

11. Għalkemm huwa veru li minn żvilupp tal-ġurisprudenza min-naħa tal-organi ġudizzjarji fi Strasburgu ġie stabbilit li bħala parti mill-artikolu 6 wieħed għandu jingħatalu wkoll il-jedd ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali, madankollu dan ma jfissirx u ma jsarrafx fi dritt illi wieħed m'għandux ikun soġġett għal-liġi sostantiva li tirregola s-sitwazzjoni. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

12. Għal dak li jirrigwarda l-allegat ksur tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni, l-esponenti jissottomettu li dan l-artikolu ma jeżiġix xi proċedura partikolari dwar kif għandu jingħata r-rimedju. L-importanti huwa li jingħata rimedju effettiv quddiem awtorita' nazzjonali. Fil-fehma tal-esponent din l-Onorabbli Qorti fis-sede kostituzzjonali tagħha hija awtorita' nazzjonali li tista' tagħti rimedju effettiv lir-rikorrenti jekk jinstab li seħħew infrazzjonijiet konvenzjonali. Fuq kollox imbagħad wieħed ma jridx jinsa li r-rikorrenti qegħdin jattakkaw is-siwi u l-applikazzjoni tal-liġi, b'dan għalhekk li huma ma jistgħux jippretendu li azzjoni bħal din ma tkunx fil-forum kostituzzjonali;

13. Għal dak li jirrigwarda l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta dan ukoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrent ma ġietx impoġġija taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni;

14. Dwar l-ilment li jolqot l-artikolu 1-4 tal-Konvenjoni Ewropea, l-esponent jissottometti illi r-rikorrent ma indikax fuq liema kawżali jew status huwa allegatament ġie diskriminat. Għalhekk ġialadarba t-trattament divers imqanqal minnu mhuwiex xprunat fuq wieħed mill-kawżali li jinsab protett mill-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, isegwi li anke minn dan l-aspett l-istħarriġ konvenzjonali ma jistax jiġi milqugħ.

Rat ir-Risposta tal-Awtorita' tad-Djar li permezz tagħha eċċepiet illi :

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; ma hemm ebda leżjoni kostituzzjonali jekk l-atturi wirtu l-fond għall-anqas sakemm l-istess fond ġie akkwistat minnhom b'wirt.

Drittijiet fundamentali u d-dritt ta' azzjoni għal-leżjoni ta' drittijet fundamentali ma jistgħux jiġu trasferiti la *inter vivos* u la *causa mortis* għaliex dawk huma drittijiet mogħtija personalment lil min ikun issubixxa l-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;

Jekk l-atturi ma kinux 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;

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 d-dritt lill-istat li jillimita d-drittijiet tal-proprjeta' basta jkun hemm proporzjonalita' bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u l-kumpens imħallas;

Tant ma hemm ebda leżjoni u ebda piż żejjed li kien qed jinġarr mill-attriċi li din l-azzjoni nbdiet biss ħafna snin wara li kienet ħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni - xejn inqas minn 48 sena wara l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni;

L-atturi stess jgħidu li l-fond mertu tal-kawża għadda għandhom permezz ta' donazzjoni fis-sena 2003 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 1-2003.

Iż-żmien li l-atturi ħallew li jgħaddi biex bdew dawn il-proċeduri juri li fil-verita' anke 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;

Inoltre l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni tneħħiet fid-19 ta' Mejju 2011 u għalhekk minn dakinhar ‘il quddiem żgur li ma seta’ kien hemm ebda leżjoni kif qed jiġi allegat mill-atturi in fatti l-atturi stess jikkonfermaw fir-rikors promotur tagħhom li l-kera kienet tgħaddi direttament lilhom u għal dan l-Awtorita' esponenti m'għandhiex taħti;

Rat ir-Risposta ta' Josephine Caruana u Anna Mana Caruana li permezz tagħha eċċepew illi :

1. Fl-ewwel lok, l-esponenti m'humiex u qatt ma jistgħu jkunu responsabbli għal kwalunkwe nuqqas li din l-Onorabbli Qorti tista' ssib fil-leġiżlamenti li saru tul iż-żmien,

u allura, kwalunkwe rimedji mogħtija ma għandhomx ikunu tali li jmorru kontra l-esponenti;

2. Fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, kwalunkwe rimedju li tista' tagħti din l-Onorabbli Qorti ma jistax ikun dak tal-iżgumbrament mill-fond lokat, anke fuq l-iskorta tas-sentenzi tal-qrati tagħna dwar dan;

3. Fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe deċiżjoni li jogħġobha tagħti din l-Onorabbli Qorti, jeħtieġ dejjem tassigura illi jittieħed kont tan-nuqqas ta' responsabbilta' tal-esponenti għal-lanjanzi imressqa mir-rikorrenti, hekk kif ukoll billi jinżamm il-proporzjon neċessarju illi jieħu qies tal-mezzi limitati tal-esponenti, u tal-leżjoni illi tali deċiżjoni tista' ġġib fil-konfront tagħhom.

Rat li b'verbal tagħha tat-8 ta' Lulju 202 ħatret lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tistabilixxi l-valur lokatizju tal-fond *de quo* mis-27 ta' Diċembru 1973 sad-19 ta' Frar 2021 u kull ħames snin sussegwenti sal-preżentata tar-rikors.[1]

Eżaminat ir-relazzjoni tal-Perit tekniku minnha maħtura ppreżentat fit-28 ta' Jannar 2022.[2]

Qrat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Fatti:

Din il-kawża hija dwar l-appartament internament markat bin-numru 17, fil-blokka bin-numru 45 fi Triq id-Dejqa, Valletta. Dan il-fond ġie rekwiżizzjonat b'ordni ta'

[1] Fol 23.
[2] Fol 33.

rekwiżizzjoni numru 30712 tas-27 ta' Diċembru 1973[3] mid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali llum l-Awtorita` tad-Djar u ngħata lil Emanuel Caruana bil-kera ta' Lm42 fis-sena.[4] L-imsemmi fond ġie derekwiżizzjonat b'ordni tad-19 ta' Mejju 2011[5] u l-kera ta' €185 bdiet tingħadda direttament lir-rikorrenti.

Illum il-post jinsab okkupat mill-intimata Anna Maria Caruana, bint Emanuel Caruana.

Ir-rikorrenti bl-eċċezzjoni ta' Josef Formosa Gauci akkwistaw is-sehem indiviż ta' 3/16 mill-wirt ta' zithom Eugenia Formosa Gauci li ġiet nieqsa f'Jannar 1992.[6] Ir-rikorrenti flimkien akkwistaw is-sehem indiviż ta' 3/16 permezz ta' wirt mingħand missierhom Peter Paul Formosa Gauci li ġie nieqes f'Lulju 1992.[7] Is-sehem indiviż ta' 5/16 akkwistawh permezz ta' donazzjoni mingħand kuġinthom Agatha Formosa Gauci f'Ġunju 2003[8], u r-rimanenti 5/16 permezz ta' diviżjoni flimkien ma' Dr Francis Lanfranco fit-18 ta' Novembru 2015. Permezz tal-imsemmija diviżjoni, il-proprjeta` ġiet assenjata lil Dr Lanfranco iżda jidher minn kuntratt ta' kera tal-11 ta' Frar 2021[9], li kien hemm ftehim mar-rikorrenti illi l-kera kellha tinqasam bejniethom sal-31 ta' Mejju 2028.[10]

Ikkunsidrat:

---

[3] Dok AX1 a fol 27.
[4] Dok AX2 a fol 28.
[5] Dok AX4 a fol 30.
[6] Vide testment a fol 124.
[7] Vide testment a fol 126.
[8] Fol 104.
[9] Dok A a fol 54.
[10] Fol 56 u fol 59.

Titlu:

Ir-rikorrenti ġiebu prova sodisfaċenti li tassew huma sidien tal-fond *de quo.* Dwar is-sehem indiviż li akkwistaw b'wirt, jgħodd ukoll il-perjodu rilevanti li matulu l-ante-kawża tagħhom krew il-fond u dan skont is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali **Nutar Dottor Pierre Cassar v Avukat tal-Istat** tal-4 ta' Mejju 2022. Dan sa mhux qabel it-30 ta' April 1987 meta daħal fis-seħħ il-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u sas-27 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV.2021 li, kif se jiġi muri aktar 'il quddiem, dan ġab bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Dwar is-sehem indiviż li ġie għandhom permezz ta' donazzjoni, il-perjodu għall-kumpens għandu jibda mid-data tad-donazzjoni u ċjoe` Ġunju 2003.

L-ewwel u t-tielet eċċezzjoni, tal-intimati Caruana: mhumiex responsabbli għal nuqqasijiet fil-liġi:

Huwa issa kkonsolidat fil-ġurisprudenza li għalkemm l-inkwilini qatt m'għandhom jinżammu responsabbli għal-ksur fil-liġi, huma leġittimarji passivi validi fi proċeduri bħal dawn. Dan iżda ma jfissirx li għandhom ibatu spejjeż.

Leġittimi kontraditturi:

Il-permanenza fil-post wara li ġie derekwiżizzjonat ġejja mil-ligi u mhux minn ordni ta' rekwiżizzjoni u għalhekk m'għandhiex tbati l-imsemmija Awtorita`.

Min-naħa l-oħra, sewwa jgħid l-intimat Avukat tal-Istat illi l-ilmenti tar-rikorrenti sa fejn għandhom x'jaqsmu mal-ħruġ ta' xi ordnijiet ta' rekwiżizzjoni ma jistgħux jiġu mressqa kontrih.

Jidher li bejn is-sena 1975 – meta il-fond ġie rekwiżizzjonat - u s-sena 2011 – meta saret id-derekwiżizzjoni - ir-reġim applikabbli kien Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta u bejn is-sena 2012 u s-sena 2021 ir-reġim legali applikabbli kien Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Applikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni:

Sewwa jeċepixxi l-Avukat tal-Istat fit-tmien eċċezzjoni tiegħu li l-Kap 69 huwa protett mill-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni li teżenta mill-effetti tal-Kostituzzjoni l-ħdim ta' kull liġi fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962. Barra minn hekk, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Martinelli v Avukat Ġenerali**[11] stabbiliet li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 37(9). Lanqas l-emendi għall-Kap 69 ma jintlaqtu bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni.

Rimedji Ordinarji:

[11] Lilian Martinelli v Avukat Generali 23.11.2020.

L-intimata Awtorita` tad-Djar eċċepiet in-nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji taħt il-liġi ordinarja (l-Art. 8 tal-Kap 125 u l-Art. 12B tal-Kap 158). A rigward tal-artikolu 8 tal-Kap 125 - L-Att dwar id-Djar, iċ-ċirkostanzi li l-liġi msemmija tippermetti kontestazzjoni huma estremi tant li r-rekwizizzjonat irid juri li bir-rekwiżizzjoni ser ibati konsegwenzi ħorox u li l-fatt li hu jixtieq il-pussess tal-bini għall-użu tiegħu nnifsu jew; xi ħadd tal-familja tiegħu fiha nnifsha ma titqiesx bħala tbatija ta' konsegwenza ħarxa. Fl-aħħar mill-aħħar, il-Qrati ordinarji mhumiex aditi bil-ġurisdizzjoni oriġinali f'materja ta' ksur ta' drittijiet l-aktar fondamentali. Dan jispetta lill-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali tagħhom. Din il-Qorti tifhem ukoll li ċ-ċittadin li qiegħed isofri ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu jew ta' theddida ta' ksur, mhuwiex tenut li jfittex rimedju quddiem il-Qrati ordinarji meta dan ikun ineffettiv.

Imbagħad l-imsemmi Art. 12B jiffakoltizza li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni. Dan l-Artiklu ġie miżjud permezz tal-Att XXVII tal-2018 u permezz tal-Att XXIV tal-2021. Huwa jżomm bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja.

Ir-rata ta' kera fis-suq ħieles ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa ntitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera *de quo agitur* m'għadhomx jiksru d-dritt

fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dak l-Att iżda l-istorja kienet differenti u r-rikorrenti għandha raġun fir-rigward ta' dak il-perjodu.

Din l-eċċezzjoni għalhekk għandha mis-sewwa biss wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

Huwa minnu li l-Konvenzjoni tagħti marġini t'apprezzament wiesgħa lill-Istati Membri biex jilleġiżlaw sabiex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali, iżda huwa daqstant ieħor stabbilit li dan l-eżerċizzju jrid isir b'mod proporzjonali. L-isproporzjon f'dan il-każ kien lampanti kif jidher mir-rapport tal-perit tekniku.

Kif ingħad, il-lanjanza tar-rikorrenti hija illi ġie leż id-dritt tagħhom tal-proprjeta', kif protett mill-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fuq ċitat. Ġie ritenut illi dan l-artikolu jikkomprendi tliet regoli distinti, kif ġew espressi fil-kawża **Sporrong and Loenroth v Sweden** (1982) deċiża mill-Qorti Ewropea fl-1982. Din is-sentenza, fost affarijiet oħra tgħid illi:

> *That article comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature, announces the principle of peaceful enjoyment of property. It is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the same paragraph.*

> *The third rule recognises that States are entitled, amongst other things to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.*

M'hemmx dubju li l-att innifsu ta' rekwiżizzjoni ta' proprjeta` u l-ordni tal-Istat biex is-sid jikri dik l-istess proprjeta' lill-persuna partikolari u b'ammont ta' kera speċifiku (fil-każ tagħna skont il-liġijiet tal-kera viġenti li huma ntenzjonati li jipproteġu lill-kerrej) hija limitazzjoni fuq dak id-dritt ta' proprjeta'. Għalhekk il-Qorti trid tara jekk dik id-deprivazzjoni allegata mir-rikorrenti, jew ċertament dik il-limitazzjoni tal-użu tal-proprjeta' hijiex permissibbli skont l-artikolu in kwistjoni. *The Court must determine whether a fair balance was struck between the demands of the general interests of the comunity and the requirments of the protection of the individual human rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.* (*Sporrong et v Sweden*, supra). Fl-istess sentenza l-Qorti qalet li hija trid tara jekk ir-rikorrent ikunx ġie mġiegħel iġorr dik li ssejħet "*an individual and excessive burden*". L-awtriċi Monica Carss-Frisk tgħid li barra minn hekk, "*an interference with property is also subject to the requirement of legal certainty or legality ... legal certainty requires the existence of and compliance with adequately accessible and sufficiently precise legal domestic provisions*."[12]

F'dan il-każ ma hemmx dubju li r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni allura m'hemmx wisq diffikulta` biex wieħed jasal għall-konklużjoni li l-ewwel regola ndikata mis-sentenza ta' Sporrong hija sodisfatta.

[12] A guide to the implementation of Article 1 of Protocol 1 to the ECHR – pg 9.

Fir-rigward tat-tieni regola msemmija, l-istess sentenza qalet illi:

> *In the absence of formal expropriation, that is to say a transfer of ownership the Court considers that it must look behind the appearances and investigate the realities of the situation complained of... Since the Convention is intended to gurantee rights that are 'practical and effecitve' it has to be ascertained whether the situation amounted to a de facto expropriation as was argued by the applicants.*

It-tielet regola tapplika meta "*an interference with property is intended or is part of a legislative scheme whose purpose is to control the use of property*."[13] Dan jinkludi każi bħal dak li għandha quddiemha l-Qorti, u ċjoe` l-kontroll tal-kiri tal-proprjeta`. Fil-każ in eżami dan il-fatt ma jistax jiġi maqtugħ mill-ordni ta' rekwiżizzjoni *ut sic*. Fil-każ **Mellacher v Austria** (1989) ġie deċiż mill-Qorti Ewopea illi l-kontroll simili jammonta għall-esproprjazzjoni *de facto*.

Għandu jingħad ukoll li l-istess Qorti ddeċidiet illi d-dritt sanċit permezz ta' dan l-artikolu mhux ristrett biss għall-relazzjoni ġuridika diretta bejn stat u ndividwu iżda ukoll meta l-istat idaħħal miżuri li jeffetwa l-istess dritt billi jittrasferixxi l-pussess jew jibbenefika b'xi mod, individwu jew individwi oħra jew b'xi mod jirregola l-proprjeta' in kwistjoni[14]. Fl-ewwel każ il-Qorti qalet in fatti illi "*a deprivation of property for no reason other than to confer a private benefit on a private property cannot be in the public interest*." Dan allura japplika għall-kawża odjerna.

---

[13] Carss-Frisk, supra, paġna 24.
[14] James v United Kingdom" – 1986 u Bramelid et v Sweden – 1979.

Stabbilit dan allura l-Qorti trid tiddeċiedi jekk hemmx ġustifikazzjoni għall-att tal-intimat, u ċjoe' jekk l-azzjoni ta' teħid ta' pussess ta' proprjeta' biex tinkera skont il-liġijiet viġenti, hijiex ġustifikata.[15]

Il-Qorti Ewropea kkummentat f'każijiet Maltin 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, jekk individwu jiġi mċaħħad mill-użu ħieles tal-proprjeta` għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, dan jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni.

Għaldaqstant, il-Qorti ssib ksur t'Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Għalkemm il-miżuri li ħa l-Istat Malti permezz tal-liġijiet tal-kera msemmija huma legali u meħtieġa għall-interess pubbliku, b'danakollu jiksru l-prinċipju tal-proporzjonalita`.

Għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet, lanqas jistgħu jintlaqgħu.

L-Applikabilita' tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni:

[15] A guide to the implementation of Article 1 of Protocol 1 to the ECHR - Monica Carss-Frisk – pg 31.

Jidher li r-rikorrenti ressqu ilment taħt dawn l-Artikoli li jittrattaw id-dritt għal smigħ xieraq iżda fit-trattazzjoni tal-kawża ma jgħidux kif. Għalhekk l-ilment sejjer jiġi miċħud.

Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea:

L-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni jipprovdi:-

> "Kull min ikollu mħarsa d-drittijiet u libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorita` nazzjonali għalkemm dan il-ksur ikun sar minn persuni li jkun qed jaġixxu f'kariga uffiċjali".

F'artiklu *Effective Remedies as a Fundamental Right*, Martin Kuijer,[16] professur tal-liġi dwar id-drittijiet fundamentali fl-Universita t'Amsterdam, ikkummenta hekk dwar l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 47 tal-EU Charter of Fundamental Rights:-

> "These provisions are the embodiment of the principle of subsidiarity. This principle is one of the underlying foundations of the Convention mechanism. Domestic authorities of the High Contracting Parties to the ECHR have the primary duty to guarantee Convention rights and freedoms, whilst the Court serves as a 'safety net'. Article 13 of the Convention has therefore "close affinity" with Article 35 paragraph 1 of the Convention. The respondent State 'must first have an opportunity to redress the situation complained of by its own means and within the framework of its own domestic legal system'. The Court may only deal with the matter after all domestic remedies have been exhausted insofar as "that rule is based on the assumption, reflected in Article 13 of the Convention [...] that there is an effective remedy available in the domestic system in respect of the alleged breach". However, "the only remedies which Article 35 paragraph 1 requires to be exhausted are those that relate to the breach alleged and are available and sufficient. The existence of such remedies must be sufficiently certain, not only in theory but also in practice".

[16] Seminar on human rights and access to justice in the EU 28-29 April 2014, Barcelona kif ċitata f' Perit Ian Cutajar u martu Victoria Cutajar v Avukat tal-Istat et – Qorti Kostituzzjonali – 6.10.2020.

Dawn il-proċeduri kostituzzjonali huma fihom infushom rimedju effettiv għall-ilment dwar id-drittijiet fundamentali li r-rikorrenti qiegħda tinvoka u ssostni li nkisru. Dan allura jfisser li dak li jesiġi l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni huwa li l-Istat Malti jipprovdi mekkanizmu ta' rimedju effettiv. Infatti r-rikorrenti mhux biss setgħu jieħdu azzjoni dwar l-ilmenti kostituzzjonali tagħhom biex ifittxu rimedju permezz ta' dawn il-proceduri. U sejrin jingħataw rimedju fil-fehma tal-Qorti effettiv. Ghalhekk dan l-ilment tar-rikorrenti mhuwhiex ġustifikat.

Għalhekk il-Qorti ma ssib l-ebda ksur tal-Artiklu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Diskriminazzjoni:

Ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili joħolqu distinzjoni, li huma jirreferu għaliha bħala 'diskriminazzjoni', bejn inkwilini ta' fond mifthema wara l-1 ta' Ġunju 1995 li ai termini tal-Att XXXI tal-1995 jistghu jitterminaw l-inkwilimat tagħhom u jiżgumbraw lill-inkwilini mal-iskadenza tat-terminu lokatizzju waqt li dawk li jirrisalu għal qabel dik id-data, huma ċirkostritti bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u hekk inħolqot diskriminazzjoni bejn fondi kummerċjali lokati qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u dawk lokati wara.

Ir-rikorrenti jgħidu li din id-dispożizzjoni partikolari tal-liġi hija leżiva tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, liema dispożizzjonijiet tal-liġi huma intiżi biex iħarsu individwu minn trattament diskriminatorju.

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid kif ġej:

> It-tgawdija tad-drittijiet jew libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor.

Mhux kull trattament differenzjali jammonta għal ksur tal-Art. 14; dan l-artiklu m'għandux eżistenza indipendenti; il-ksur irid ikun relatat ma' xi wieħed mid-drittijiet fundamentali sostantivi l-oħrajn elenkati fil-Konvenzjoni.[17] Fi kwalunkwe każ il-fattispeċje tal-każ kif esposti mir-rikorrent ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda wieħed mir-raġunijiet ikkontemplati fl-Art. 14. Barra minn hekk, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (*in pari condizione*).[18] L-ebda diskriminazzjoni ma s-seħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid.[19] Kieku kien hekk, naslu għall-assurdita` li l-ebda liġi ma tkun tista' tiġi mibdula. Ir-rikorrent ġie ttrattat l-istess bħal sidien oħrajn li krew qabel il-1995.

Fid-deċiżjoni **Amato Gauci vs. Malta**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem illi r-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ċċitataw partijiet oħra tagħha, iddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

> "The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic vs Austria, 27 March 1988).

[17] Ara Abdullażiż, Cabales and Balkandali 28.05.1985 iċċitata f'Angelo Xuereb v Kummissarju tal-Pulizija Qorti Kostituzzjonali 17.02.1999

[18] Av. Dr. Louis Galea v Il-Kummissarju tal-Pulizija 22.01.1990 Qorti Kostituzzjonali.

[19] Amato Gauci v Malta 15.12.2012 u s-sentenzi ta' Strasburgu ivi ċċitati.

> The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory.
>
> -omissis-
>
> The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies.
>
> The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."

Għalhekk l-ilment dwar diskriminazzjoni bi ksur tal-Art. 14 tal-Konvenzjoni ma jistax jintlaqa'.

L-artikolu 45 (3) tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

> "F'dan l-artikolu, il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru ..."

Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti ma ġabu ebda prova li turi li xi individwu jew individwi f'pożizzjoni simili għal tagħhom ġew trattati b'mod differenti u lanqas indikaw xi motiv formanti l-bażi tal-allegata diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju, l-

proprjetarji kollha li jaqgħu fl-ambitu tal-Kapitolu 16 u li l-proprjetajiet tagħhom inkrew qabel id-data hemm stabbilita, ilkoll jinsabu fl-istess qagħda legali li qegħdin fiha r-rikorrenti, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod. Imkien ma ġie ppruvat li r-rikorrenti qed jiġu ttrattati b'mod differenti.

F'dan il-każ il-Qorti qieset li l-intenzjoni tal-leġiżlatur kienet li tiġi stabbilita *cut-off date* minn meta ġie stabbilit li ma kellhiex tibqa' tingħata l-istess protezzjoni fil-kirja lil membri tal-familja tal-inkwilin, u mhux li tinħoloq diskriminazzjoni kontra persuni li kienu ilhom jirrisjedu fil-fond għal perijodu ta' żmien qabel l-1 ta' Ġunju, 2008. L-imsemmija data ġiet stabbilita mil-leġiżlatur bħala d-data minn meta kellhom jidħlu fis-seħħ uħud mill-emendi proposti għal-liġijiet tal-kera, u għalhekk ma jirriżultax li kien hemm xi ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni.

Żgumbrament:

Ingħad fil-każ **Azzopardi v Prim Ministru**: [20]

> Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza Curmi vs Avukat Ġenerali, Kost 24/06/2016).

Din l-Qorti għalhekk mhux ser tipprovdi dan it-tip ta' rimedju.

Likwidazzjoni ta' kumpens:

[20] Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru 27.06.2017.

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €418,000. Kif intqal aktar 'il fuq kumpens għal-leżjoni tar-rikorrenti jista' jingħata biss mis-sena 1987. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sa 2021 tela' minn €1,789 għal €21,360.

Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 intqal 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-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[21] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għal perjodu twil.[22]

[21] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA – JZM.
[22] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – QK.

Mis-sena	Sas-sena	Valur Lokatizju	Kera mħallsa
1987		€1,789	Lm42 - €97.83
1988	1992	(€2,555 x 5) €12,775	(Lm42 - €97.83 x 5) = €489.15
1993	1997	(€3,833 x 5) €19,165	(Lm42 - €97.83 x 5) = €489.15
1998	2002	(€5,621 x 5) €28,105	(Lm42 - €97.83 x 5) = €489.15
2003	2007	(€8,687 x 5) €43,435	(Lm42 - €97.83 x 5) = €489.15
2008	2012	(€10,220 x 5) €51,100	2008-2011 (Lm42 - €97.83 x 4) = €391.32 2012 €185
2013	2017	(€11,242 x 5) €56,210	(€185 x 5) = €925
2018	2020	(€19,929 x 3) €59,787	(€185 x 5) = €925
2021		€21,360	€185
TOTAL		€293,726	€4,665.75

<u>Kumpens mill-Awtorita' tad-Djar 1987 -2011:</u>

3/16 minn wirt ta' zithom Eugenia Formosa Gauci (eskluż ir-rikorrent Josef Formosa Gauci):

€146,149 – €2,445.75 = €143,703.25

€143,703.25– 35% = €93,407.11

€93,407.11– 20% = €74,725.69 x 3/16 = 14,011.07 = **€14,000** li jrid jinqasam bejn ir-rikorrenti kollha ħlief Josef Formosa Gauci

3/16 permezz ta' wirt minn għand missierhom Peter Paul Formosa Gauci

€146,149 – €2,445.75 = €143,703.25

€143,703.25– 35% = €93,407.11

€93,407.11– 20% = €74,725.69 x 3/16 = €14,011.07 = **€14,000**

5/16 akkwistawh permezz ta' donazzjoni minn għand kuġinthom Agatha Formosa Gauci f'Ġunju **2003**, kumpens minn 2003 - 2011**:**

€84,315 – €880.47 = €83,434.53

€83,434.53– 35% = €54,232.44

€54,232.44– 20% = €43,386 x 5/16 = €13,558.13 = **€13,000**

5/16 permezz ta' diviżjoni flimkien ma' Dr Francis Lanfranco fit-18 ta' Novembru 2015. Minn 1987 sa 2011 mill-kumpens irid jitnaqqas is-sehem ta' Dr Lanfranco peress li mhux parti fil-kawża.

€146,149 – €2,445.75 = €143,703.25

€143,703.25– 35% = €93,407.11

€93,407.11– 20% = €74,725.69 x 5/16 = €23,351.78/6 (rikorrenti + Dr Lanfranco) x 5 = €19,459.82 = **€19,000**

<u>Kumpens min-naħa tal-Avukat tal-Istat 2012-2021:</u>

3/16 minn wirt ta' zithom Eugenia Formosa Gauci (eskluż ir-rikorrent Josef Formosa Gauci):

€147,577 – €2,220 = €145,357

€145,357– 35% = €94,482.05

€94,482.05– 20% = €75,585.64 x 3/16 = 14,172.31 = **€14,000** li jrid jinqasam bejn ir-rikorrenti kollha ħlief Josef Formosa Gauci

3/16 permezz ta' wirt minn għand missierhom Peter Paul Formosa Gauci

€147,577 – €2,220 = €145,357

€145,357– 35% = €94,482.05

€94,482.05– 20% = €75,585.64 x 3/16 = 14,172.31 = **€14,000**

5/16 akkwistawh permezz ta' donazzjoni minn għand kuġinthom Agatha Formosa Gauci f'Ġunju **2003**, kumpens minn 2012 - 2021**:**

€147,577 – €2,220 = €145,357

€145,357– 35% = €94,482.05

€94,482.05– 20% = €75,585.64 x 5/16 = €23,620.51 = **€23,000**

5/16 permezz ta' diviżjoni flimkien ma' Dr Francis Lanfranco fit-18 ta' Novembru 2015. Minn 2012 sa 2021 mill-kumpens irid jitnaqqas is-sehem ta' Dr Lanfranco peress li mhux parti fil-kawża minħabba l-ftehim tagħhom li l-kera se tinqasam bejniethom.

€147,577 – €2,220 = €145,357

€145,357– 35% = €94,482.05

€94,482.05– 20% = €75,585.64 x 5/16 = €23,620.51/6 (rikorrenti + Dr Lanfranco) x 5 = €19,684 = **€19,000.**

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta’ proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta’ jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta’ €500 li jingħata €250 mill-Awtorita’ intimata u €250 mill-intimat Avukat tal-Istat.

Decide:

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta’ u tiddeċiedi l-kawża billi:

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn m’humiex kompatibbli ma’ din is-sentenza.

(2) Tilqa’ in parti l-ewwel talba billi tiddikjara li b'konsegwenza tal-fatti hawn fuq esposti, inkluż bl-ordni ta' rekwiżizzjoni tas-27 ta' Diċembru 1973, ġew miksura d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fir-rigward tal-proprjeta` tagħhom ossija l-appartament internament bin-numru 17, fil-blokk 45, Triq id-Dejqa, Valletta, u dan kif protetti bl-artikolu I tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali u dan għall-perjodu bejn 1987 u s-sena 2011.

(3) Tilqa’ in parte t-tieni u t-tielet talba billi tiddikjara li l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXl tal-1931, illum Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u senjatament l-artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-istess Ordinanza u/jew l-applikazzjoni

tagħhom, kif il-liġijiet li kienu viġenti f'dan ir-rigward, inkluż dawk introdotti bl-Att X tal-2009, u l-applikazzjoni tagħhom fir-rigward tal-fond ossija l-appartament numru 17, fil-blokk bin-numru 45, Triq id-Dejqa, Valletta, jilledu d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif fuq spjegat, senjatament bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali u dan għall-perjodu bejn 2012 u s-sena 2021 u mhumiex iktar applikabbli għal din il-kirja.

(4) Tilqa' r-raba' talba billi tillikwida fis-somma ta' €130,000 bħala danni pekunjarji in kwantu għal €60,000 li għandhom jitħallsu mill-intimata Awtorita' tad-Djar flimkien mas-somma ta' €450 bħala danni mhux pekunjarji u €70,000 jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat flimkien mas-somma ta' €550 bħala danni mhux pekunjarji; tikkundanna lill-Awtorita' tad-Djar u lil Avukat tal-Istat iħallsu l-ammonti hekk likwidati; bl-imgħaxijiet legali ta' 8% fis-sena mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż 2/5 a kariku għall-Awtorita' tad-Djar u 3/5 a kariku tal-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA