MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-1 ta' Frar, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 830/2021 LM

Reverendu Fr Carmel Busuttil (K.I. 568547M)

vs.

Awtorità tad-Djar;
Avukat tal-Istat;
Joseph Spiteri (K.I. 117751M) u Helen Spiteri (K.I. 482954M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fid-29 ta' Diċembru, 2021, mir-rikorrent **Reverendu Fr Carmel Busuttil (K.I. 568547M)**, [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent'], fejn issottometta dan li ġej:

i. *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond **186/187, Triq Santu Rokku, Birkirkara**, li huwa akkwista mingħand il-ġenituri tiegħu b'kuntratt tat-2 ta' Ġunju, 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument A"**;*

ii. *Illi l-fond in kwistjoni kien ġie assenjat lil Theresa Busuttil b'kuntratt ta' diviżjoni tas-17 ta' Ġunju, 1964 fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius, hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument B"**;*

iii. *Illi b'kuntratt tat-8 ta' Ottubru, 1984, fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, ir-rikorrenti kien ikkonċeda titolu ta' enfitewsi temporanja għal 25 sena l-fond imsmemi lil Vincent Mizzi versu ċens annwu u temporanju ta' LM100 fis-sena li bdew jgħaddu mit-23 ta' Jannar, 1985, hawn anness u mmarkat **"Dokument Ċ"**;*

iv. *Illi dan iċ-ċens annwu u temporanju skada fit-22 ta' Jannar, 2010 u fil-fond imsemmi;*

v. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-**"Dokument D"** hawn anness;*

vi. *Illi wara li kien skada ċ-ċens annwu u temporanju fit-22 ta' Jannar, 2010, fil-post kien hemm l-intimati Joseph u Helen Spiteri li kienu daħlu fil-post bis-saħħa ta' ordni ta' rekwiżizzjoni maħruġa mill-Awtorità tad-Djar qabel l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja hawn fuq riferita, u dan stante illi Vincent Mizzi kien ħa xi plot u/jew xi dar tal-Awtorità tad-Djar u kellu jagħti ċ-ċwievet lill-istess Awtorità;*

vii. *Illi dawn iċ-ċwievet ġew konsenjati lill-intimati Spiteri u r-rikorrenti kellu jirrikonoxxi lill-intimati Spiteri għaż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni enfitewtika temporanja, Dokument C, u li jibqgħu jabitaw fl-istess post wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja bis-saħħa tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fuq riferita;*

viii. *Illi kif fuq ingħad, il-kera li l-intimat qed iħallas kwantu għall-fond* de quo *jammonta għal €212.00 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Liġi, liema disposizzjonijiet ġew mibdula xi ftit bl-Att X tal-2009;*

ix. *Illi r-rikorrenti ġew iffaċċjati b'din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni b'mod inġust u b'mod abbużiv u wara li l-Awtorità tad-Djar insistiet u esiġiet li toħroġ din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u liema Ordni ta' Rekwiżizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi l-kera li imponewlhom li jirċievu ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali għad-drittijiet tagħhom bħala sidien;*

x. *Illi l-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbbli fis-sena lir-rikorrenti liema somma hija naturalment waħda minima ħafna u żgur ma kinitx tirrifletti l-valur kummerċjali tal-fond;*

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

xii. *Illi għad li huwa minnu li r-rikorrenti baqgħu titolarji u proprjetarji tal-fond de quo, ġie impost fuqhom 'landlord/tenant relationship' u fil-verità l-aġir huwa esproprjazzjoni de facto u dan ikkrea preġudizzju sproporzjonat u eċċessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Artikolu Wieħed tal-Konvenzjoni Ewropea kif ġia ġie stabbilit fil-kawża "Fleri Soler & Camilleri vs Malta" deċiża fis-26 ta' Diċembru, 2006 u "Gerald Montanaro Gauci vs Malta" deċiża fit-30 t'Awwissu, 2016.*

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

xiv. *Illi l-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta f'każi li jirrigwardaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi pprivat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża "Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru, 2006, il-Qorti sabet li jeżisti ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie pprivat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti ukoll sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta;*

xv. *Illi b'sentenza oħra deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 t'Awwissu, 2019 (Application no. 55747/16) fl-ismijiet Portanier vs. Malta, l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qiegħda b'mod kontinwu u sistematiku tabdika mir-responsabbilità tagħha illi tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każijiet simili għal dak odjern, meta fl-istess nifs issib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.*

xvi. *Illi sussegwentement, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), f'każ simili għal dak odjern Rikors Nru. 77/20158 fl-ismijiet Joseph Camilleri vs l-Avukat Ġenerali u Sylvia u Dennis konjugi Fenech deċiża fit-3 ta' Ottubru, 2019*

mhux talli ddikjarat li kien hemm leżjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk ordnat illi r-rikorrent jitħallas is-somma ta' ħmistax-il elf euro (€15,000) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minħabba l-ksur imġarrab minnu talli laqgħet it-talba tal-istess rikorrenti biex jiġu żgumbrati l-intimati u kwindi jingħata pussess liberu tal-fond lir-rikorrenti u dan entro sena mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimati li jħallsu lir-rikorrenti kera ta' €300 fix-xahar mis-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

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

xviii. *Illi in vista tal-każistika surriferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali tagħhom sanċit bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, jogħġobha:-

(i) Tiddikjara u tiddeċiedi illi minħabba ċ-ċirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors u minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni de quo, minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 u Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti ta' tali Ordni ta' Rekwiżizzjoni għadhom sa llum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti;

(ii) Konsegwentement, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond 6, Triq l-Isptar, Rabat, Malta **[sic!]*****, proprjetà tar-rikorrenti, a favur tal-intimati Joseph Spiteri (K.I. 117751M) u Helen Spiteri (K.I. 482954M) tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkanċellaw għall-effetti kollha tal-liġi r-rekwiżizzjoni relattiva, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa;***

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

(iv) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Liġi;

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

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'] li ġiet ippreżentata fid-9 ta' Frar, 2022, li biha eċċepixxa:

1. *Illi qabel xejn, ir-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjetà in kwistjoni. Apparti minn hekk, ir-rikorrent irid iġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta);*
2. *Illi magħdud mal-premess, jingħad ukoll illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perijodi qabel ma huwa kellu titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;*
3. *Illi r-rikorrent ma jistax jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dan li minnu qed jilmenta r-rikorrent irid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018. Illi dan jingħad ukoll għaliex ir-rikorrent jilmenta mill-impossibilità li jieħu lura l-pussess tal-proprjetà in kwistjoni, iżda jidher illi r-rikorrent ma utilizzax ir-rimedji ordinarji disponibbli;*
4. *Illi preliminarjament, u għal dak li għandu x'jaqsam mal-ordni ta' rekwiżizzjoni, l-esponent m'għandux il-mansjoni li joħroġ ordnijiet ta' rekwiżizzjoni u ma hemm ebda allegazzjoni imputabbli lilu f'dan ir-rigward. Skont l-artikolu 181 B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Avukat tal-Istat mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, u konsegwentement għandu jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju għal dak li għandu x'jaqsam mal-ordni ta' rekwiżizzjoni; (fn. 1 ara* ***Gevimida Limited (C3558) vs Carmen Fenech et****, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Novembru, 2017, u kkonfermata fl-Appell nhar id-29 ta' Novembru, 2019)*
5. *Illi dejjem in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għall-premess u għall-eċċezzjonijiet fil-mertu, in kwantu l-azzjoni tar-rikorrenti hija bbażata fuq l-allegat ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar il-Ħarsien tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, għal dak li għandu x'jaqsam*

mal-ordni ta' rekwiżizzjoni jista' jagħti l-każ illi l-azzjoni odjerna hija inammissibbli rationae temporis *fit-termini tal-artikolu 7 tal-Kap. 319 li jipprovdi li l-ebda allegat ksur tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali mwettqa qabel it-30 ta' April, 1987 ma għandu jagħti lok għat-teħid ta' azzjoni taħt l-artikolu 4 ta' dak l-Att u dan skont il-prova tad-data relattiva fir-rigward tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni relatata mal-kawża odjerna;*

6. *Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti:*

7. *Illi safejn l-azzjoni rikorrenti hija mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjetá, tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma tilifx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħed jattakka r-rikorrent, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-parametri tal-aritkolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*

9. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

10. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

11. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrent bħala sid qua proprjetarju tal-fond in kwistjoni;*

12. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ* ***Connie Zammit et vs Malta*** *(applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar, 1991 ġie osservat illi "*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in **James and Others** (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February, 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in **Mellacher and others** Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December, 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement."

13. *Illi fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma maħsub sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet (3) snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dawn l-artikoli ma jistgħux jiġu klassifikati bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;*

14. *Illi stabbilit li l-artikoli 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom għanijiet leġittimi u huma fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi fl-għeluq tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-okkupant li jkun qed juża l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b'kundizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrent qiegħed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea, tali talba mhijiex mistħoqqa;*

15. *Illi inoltre, dwar l-ilment tal-allegat sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qiegħed jirċievi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;*

16. *Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta*** *(fn. 2 App. Nru. 47045/06 Deċiż 15/09/2009) rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>"*(fn. 3 Enfasi tal-esponent);*

17. *Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;*

18. *Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

19. *Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrent mhijiex mistħoqqa;*

20. *Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-disposizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għal-fattispeċie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti però li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants." (*fn. 4* ***Amato Gauci vs Malta*** *paragrafu 55);*

21. *Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropea, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B li permezz tiegħu proprjetarju ta' fond għandu l-possibilità li jitlob reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjetà kif ukoll il-possibilità li jieħu lura l-pussess tal-proprjetà tiegħu. (fn. 5 Ara s-sentenza fl-ismijiet "Maria Fatima Vassallo vs Avukat Ġenerali" deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Ġunju, 2020 (129/2019). Huwa għalhekk evidenti li r-rikorrent għandu rimedju disponibbli lilu, u m'għandhiex tkun din l-Onorabbli Qorti li tiddeċiedi dwar l-iżgumbrament o meno tal-inkwilini;*

22. *Illi fl-aħħarnett,* dato ma non concesso *li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;*

23. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dak sopraindikat jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u dina l-Onorabbli Qorti għandha b'hekk tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

3. Rat ir-Risposta tal-intimata **Awtorità tad-Djar** [minn issa 'l quddiem 'l-Awtorità intimata'], li ġiet ippreżentata fl-4 ta' Frar, 2022, fejn eċċepiet:

1. *Illi preliminarjament, hemm kunflitt bejn il-premessi u t-talbiet fir-rikors promutur u dan għaliex ir-rikorrent filli qed jitkellem fuq il-fond 186/187, Triq Santu Rokku, Birkirkara u fit-talbiet imbagħad isemmi l-fond 6, Triq l-Isptar, Rabat, Malta;*
2. *Illi fejn ir-rikorrent qed jattakka l-operat ta' liġi jew liġijiet, l-Awtorità esponenti ma tistax taħti għal tali leġislazzjoni u l-leġittimu kontradittur huwa ħaddieħor. Għalhekk jekk din kienet kirja kontrollata u protetta bil-liġijiet l-antiki tal-kera, allura l-Awtorità tad-Djar qatt ma tista' tkun leġittimu kontradittur u għalhekk, għandha tinħeles mill-ġudizzju mingħajr ma tbati l-ebda spejjeż;*
3. *Illi l-inkwilini kienu qed jokkupaw il-fond de quo mhux bis-saħħa ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni imma bis-saħħa tal-Kap. 69 u 158 – meta ntemm iċ-ċens dan inqaleb f'kera u kienet din il-liġi li pproteġiet lill-okkupant u mhux l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. F'dan il-kuntest, mhijiex l-Awtorità tad-Djar li tagħmel il-liġijiet u għalhekk mhijiex il-leġittimu kontradittur u għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;*
4. *Illi ma jista' jkun hemm ebda leżjoni tal-Konvenzjoni qabel ma dina daħlet fis-seħħ fl-1987 u għalhekk kull kumpens li jista' jingħata ma jistax jiġi meqjus minn qabel dik id-data;*
5. *Illi ma kien hemm xejn li huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali fil-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Għalhekk it-talbiet kif impostati ma jistgħux ireġu u għandhom jiġu miċħuda. U la inħolqot kirja kienu l-liġijiet tal-kera li kkontrollaw il-proprjetà – għal dan il-liġijiet mhijiex l-Awtorità tad-Djar li għandha tirrispondi u għalhekk jiġi li l-istess Awtorità tħarrket ħażin;*

6. *Illi intant meta jitqies il-valur tal-fond, attenzjoni trid tingħata għal kemm ġie dikjarat dan il-valur fil-kuntratti u atti oħrajn rispettivi. Il-periti maħtura mill-Qorti jridu jitilqu minn dak il-valur f'dik is-sena u jaraw kemm setgħet apprezat il-proprjetà tul iż-żmien. Ma jistax ikun li sid għal skop ta' taxxa jindika valur mod u għal skop ta' kumpens jistenna valur mod ieħor;*

7. *Illi jiġi rilevat li jekk sa issa kien hemm leżjoni kostituzzjonali minħabba l-kumpens li l-attur qiegħed jallega li kien baxx, minn issa 'l quddiem dan il-fattur ġie korrett bl-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021 bl-Att XXIV tal-2021. Fil-fatt issa bis-saħħa ta' dawn l-emendi, sidien jistgħu jadixxu l-Bord tal-Kera u jitolbu li l-kera tiżdied sa 2% tal-valur tal-post fis-suq miftuħ. Għalhekk it-talba għall-iżgumbrament ma tistax u, jew ma għandhiex tiġi milqugħa; ara f'dan is-sens l-Art. 11 (5) tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta li jittratta kumpens fil-każ ta' okkupazzjoni bis-saħħa ta' ordnijiet ta' rekwiżizzjoni kif ukoll Art. 4A tal-Kap. 69 u Art. 12B tal-Kap. 158. U la minn issa 'l quddiem il-kumpens ser ikun dak xieraq, u la l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet waħda legali intiża għal skop ta' akkomodazzjoni soċjali, allura t-talba għall-iżgumbrament ma għandhiex tiġi milqugħa;*

8. *Illi drittijiet fundamentali u d-dritt ta' azzjoni għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali ma jistgħux jiġu trasferiti la* inter vivos *u lanqas* 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 ma 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;*

9. *Illi jekk ir-rikorrent wiret, ma jista' jkun hemm ebda sejbien ta' vjolazzjoni għaż-żmien qabel ma huwa wiret u dan hekk kif ingħad 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. 167/2019 GM);*

10. *Illi fit-22 ta' Ġunju, 2021, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ddeċidiet hekk fil-kawża* ***Erika Gollcher et vs l-Avukat tal-Istat et*** *(Rik. 116/2019 FDP):*

    *"*Dwar il-ħames eċċezzjoni, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens għal allegat ksur għal perijodi li setgħu sofrew l-antenati tagħhom.

    Il-Qorti tosserva li r-rikorrenti akkwistaw l-imsemmi fond permezz ta' wirt mingħand ommhom defunta Georgette Cauchi. Illi huwa leċitu, li l-Qorti tqis biss il-perijodu ta' żmien minn meta r-rikorrenti akkwistaw it-titolu fuq l-imsemmija proprjetà. Għaldaqstant, il-Qorti tilqa' din il-ħames eċċezzjoni tal-Awtorità tad-Djar."

11. *Illi 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. Il-Kostituzzjoni tagħti d-dritt lill-Istat li jillimita d-drittijiet tal-proprjetà basta jkun hemm proporzjonalità bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u l-kumpens imħallas;*

12. *Illi jekk kien hemm Ordni ta' Derekwiżizzjoni għall-proprjetà tal-kawża in kwistjoni allura ma jista' jkun hemm ebda leżjoni ta' dritt kostituzzjonali għall-anqas minn dakinhar 'il quddiem, peress li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni lanjat mill-attur ma kinitx għadha teżisti;*

13. *Illi dan il-punt ġie enfasizzat 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 ċioe 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 t'Awwissu, 2007. Infatti, ir-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 pprovduti 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 iċċaħħdilhom 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 fakoltà 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 referenza ssir ukoll għal dak li ngħad fis-sentenza mogħtija minn dina l-Onorabbli Qorti fil-kawża fl-ismijiet ***Charles Bugeja et vs. Awtorità tad-Djar et*** *(Rik. Nru. 199/2021 LM, deċ. 12/01/2022) fejn ingħad bl-aktar mod skjett li:*

"Il-Qorti tikkonsidra li l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni nħarġet fil-15 ta' Frar, 2000, filwaqt li kien biss mal-mewt ta' ommhom fis-17 ta' Jannar, 2011 u hekk kif sar l-att ta' dikjarazzjoni causa mortis fis-16 ta' Ġunju, 2011 fir-rigward tan-nofs indiviż li kien jispetta lilhom mill-wirt ab intestato tagħha, li r-rikorrenti setgħu jivvantaw

xi drittijiet fuq il-fond u għalhekk ukoll ksur tad-dritt tat-tgawdija tiegħu. Qabel dik id-data kienet ommhom bħala proprjetarja tal-fond li setgħet tressaq ilment dwar ksur ta' drittijiet fundamentali quddiem din il-Qorti, iżda għażlet li dan ma tagħmlux u għalhekk ir-rikorrenti wliedha ma jistgħux jiġu llum wara l-mewt tagħha jippretendu li jistgħu jidħlu fiż-żarbun tagħha u jintavolaw proċeduri għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha. Anki bħala werrieta tagħha dan mhux possibbli għall-iskop ta' ħlas ta' danni għaliex ma jirriżultax li huma kellhom xi dritt assolut li jirtu l-introjtu mitluf mill-kirja tal-fond kieku dan inkera fis-suq miftuħ. Għaldaqstant il-Qorti ssib li din l-eċċezzjoni hija wkoll ġustifikata u tilqagħha."

14. *Illi ż-żmien li r-rikorrent kellu sabiex jibda dawn il-proċeduri juri li fil-verità lanqas hu ma ħass li kien hemm xi leżjoni għax min iħoss leżjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jaġixxi b'mod tempestiv. Għalhekk dan it-trapass ta' żmien għandu wkoll jimmilita kontra r-rikorrent kemm fis-sejbien o meno ta' leżjoni kif ukoll fil-komputazzjoni tal-kumpens li talvolta jaf ikun dovut lilu. L-ordni ta' rekwiżizzjoni lanjat inħarġet fis-snin 80 u r-rikorrent dam dan iż-żmien kollu biex jaġixxi;*

15. *Illi f'każ li tirriżulta leżjoni tad-dritt fundamentali tal-proprjetà, li kienet u għadha qed isseħħ, allura l-Qorti għandha tiddeċiedi dwar il-leżjoni u tagħti kumpens għal-leżjoni sofferta sad-data tal-preżentata tal-kawża jew sal-1 ta' Ġunju, 2021 (data li fiha daħlet fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021) jew liema minnhom tiġi l-ewwel, u tieqaf hemm. Il-leżjoni żgur li issa ġiet indirizzata u ma tistax tkompli bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021;*

16. *Illi jekk il-fond ikun għadu okkupat bħala residenza abbażi ta' ordni ta' rekwiżizzjoni u/jew abbażi ta' kirja li bdiet qabel l-1995 allura s-sid għandu rimedju ieħor li jingħata bl-Att XXIV tal-2021 fejn hu, permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jista' saħansitra jitlob żieda fil-kumpens jew fil-kera (skont il-każ) sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà. Għalhekk kull leżjoni li seta' kien hemm bażata fuq it-tħaddim tal-Kap. 158, Kap. 69 u Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta għal dak li jirrigwarda l-okkupazzjoni mill-1 ta' Ġunju, 2021 'il quddiem issa ġiet sanata bl-emendi li saru f'dawn il-liġijiet tramite l-Att XXIV tal-2021. Inoltre għandu jingħad li għall-kirjiet residenzjali ta' qabel l-1995 is-sidien jistgħu anke jitolbu żgumbrament fi żmien sentejn jekk l-inkwilini jkollhom mezzi kif indikat mil-liġi;*

17. *Illi fuq dawn l-aħħar punti referenza ssir għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali bl-ismijiet* ***Georgina Grima et. vs Awtorità tad-Djar et (deċiża 01/12/2021; rik. Nru. 216/19/1)*** *fejn l-istess Qorti kkummentat fuq l-okkupazzjoni tal-inkwilina vis-à-vis l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021;*

"Fir-rigward imbagħad tad-dikjarazzjoni li qed tiġi mitluba relattiva għall-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri, il-Qorti tirrileva illi fis-sentenza

appellata ma saret ebda determinazzjoni dwar il-validità konvenzjonali jew kostituzzjonali tal-emendi tal-2021, għaliex tali determinazzjoni qatt ma ġiet mitluba minn xi ħadd mill-partijiet. Għalhekk il-Qorti tqis illi l-ewwel Qorti ma kellhiex tiddikjara li Janice Schembri ma tistax tibqa' tibbenefika mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni, ġaladarba din id-dikjarazzjoni ġġib fix-xejn l-emendi msemmija minkejja li dawn ma ġewx dikjarati invalidi mill-Qorti. il-Qorti tosserva li skont l-Artikolu 11(5) tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat fl-2021 il-ħlas dovut għall-okkupazzjoni tal-fond jista' jiġi awmentat għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond liberu u frank fuq is-suq liberu. Dan ifisser li għalkemm fl-imgħoddi din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet leżiva kif korrettement sabet l-ewwel Qorti, illum il-ġurnata bl-emendi introdotti fl-2021, għad irid jiġi aċċertat jekk din il-leżjoni għadhiex preżenti jew ġietx indirizzata b'mod effikaċi.

Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ kif provdut fil-paragrafu preċedenti.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' in parti l-appell tal-Awtorità tad-Djar, tħassar l-ordni tal-ewwel Qorti li l-intimata Schembri m'għandhiex tibqa' tgawdi mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu ta' din il-kawża u tiddikjara li din is-sentenza hija bla ħsara għall-applikabilità tal-emendi li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021."

18. *Illi fis-sentenza mogħtija fit-2 ta' Diċembru, 2021 bl-ismijiet* ***Simon Mercieca vs Avukat Ġenerali, illum Avukat tal-Istat; Awtorità tad-Djar; Mary Mugliett,*** *il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk ukoll:*

"Tifdal il-kwistjoni jekk il-kerrejja Mugliett tistax tkompli tinqeda bid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini f'Kap. 69 kif issa emendata.

Ċertament l-emendi mdaħħla fil-Kap. 69 bl-Att XXIV tal-2021 ma jħassrux it-telf li ġarrab l-attur qabel daħħlu fis-seħħ, u għalhekk dawk l-emendi ma jolqtux il-likwidazzjoni tad-danni. Min-naħa l-oħra l-ewwel Qorti sabet li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 li jiksru l-jeddijiet tal-attur kienu dawk fis-seħħ meta nfetħet il-kawża, u mhux dawk li daħlu fis-seħħ wara. Barra minn hekk, l-attur ma għandu ebda jedd miksub ta' żgumbrament tal-konvenuta Mugliett, billi l-ewwel qorti, għar-raġunijiet tajba mogħtija fis-sentenza, ma ordnatx l-iżgumbrament. Għalhekk ma hemmx raġuni għala l-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinqeda bil-Kap. 69 kif issa emendat.

Dik il-parti tas-sentenza li żżomm lill-konvenuta Mugliett milli tinqeda bil-Kap. 69 għandha għalhekk titħassar.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tipprovdi dwar l-appell billi tirriforma s-sentenza appellata:

i. Tħassarha fejn illikwidat kumpens ta' tmienja u għoxrin elf euro (€28,000), u, minflok tillikwida d-danni pekunjarji u morali li ġarrab l-attur fis-somma ta' erbatax-il elf, tliet mija u tliet euro (€14,303), u tikkundanna lill-Awtorità konvenuta tħallas lill-attur id-danni hekk likwidati;

ii. tħassarha fejn iddikjarat illi "tidderieġi lill-intimata Mary Mugliett sabiex ma tibqax tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta" billi s-sejbien illi l-Kap. 69 kien bi ksur tal-jeddijiet tal-attur jolqot id-disposizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza kif kienu qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV tal-2021, u għalhekk il-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinżamm milli tinqeda b'dik l-Ordinanza kif issa fis-seħħ."

19. Illi r-rikorrent ma sofra xejn u għalhekk it-talbiet kollha għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż."

4. Rat ir-Risposta tal-intimati **Joseph u Helen Spiteri** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Spiteri'], li ġiet ippreżentata fid-29 ta' Marzu, 2022, li biha eċċepew:

"1. Illi fl-ewwel lok, u preliminarjament, l-eċċipjenti għandhom jitqiesu li mhumiex leġittimi kontradditturi tal-atturi in kwantu t-talbiet imressqin minnhom huma kjarament indirizzati primarjament fil-konfront tal-liġijiet ilmentati minnhom u fil-konfront tal-intimati l-oħrajn li għandhom iwieġbu għall-istess talbiet.

2. Illi preliminarjament għandu jitqies li l-attur jaf fil-fatt li kellu rimedji ordinarji x'jirrikorri għalihom fir-rigward ta' dak li qed jilmenta minnu bħala kera baxxa anki tenut kont tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar) kif u jekk dawn jafu jirriżultaw applikabbli tenut kont li l-proprjetà in kwistjoni kienet ingħatat b'konċessjoni enfitewtika temporanja kif indikati mill-attur innifsu fir-rikors promutur. Inoltre, jiġi rilevat illi l-istess rikorrent in fatti istitwixxa proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, liema proċeduri jġibu n-numru 1087/2021NB, u li għadhom pendenti, liema proċeduri qed isiru abbażi tal-imsemmi artikolu tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Illi għandu jirriżulta wkoll li l-każistika jew uħud mill-każistika indikata mill-atturi u li fuqha qed jistrieħu biex imexxu b'dawn il-proċeduri ma għandhiex titqies li hi neċessarjament applikabbli għal dan il-każ.

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost qed jiġi eċċepit ukoll li din il-kawża hi infondata fil-fatt u fid-dritt għaliex kif indikat fir-rikors promutur, l-attur ma kienx oġġezzjona sabiex il-proprjetà mertu ta' din il-kawża tiġi mgħoddija lill-intimati biex b'hekk, il-fatt jibqa' f'dan il-każ li minkejja dak kollu sostnut minnu, l-attur kien xorta waħda għażel li jikri l-fond in kwistjoni b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja u b'hekk aċċetta dak li fil-fatt issa qed jilmenta minnu;

5. *Illi mas-suespost għandu jiġi miżjud ukoll li minkejja li l-attur ressaq dawn il-proċeduri kostituzzjonali, huwa kien u għadu qed jaċċetta l-kirja mħallsa mill-eċċipjenti matul is-snin inkluż kwalsiasi żidiet li saru;*

6. *Illi fi kwalunkwe każ, qed jiġi wkoll eċċepit illi t-talbiet imressqin mill-atturi huma infondati u inkorretti fil-fatt u fid-dritt u li ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif ukoll li ma għandha jkun hemm l-ebda ordni sabiex il-lokazzjoni relattiva tiġi tterminata. Dan anki tenut kont li l-proprjetà in kwistjoni hi l-unika residenza tal-esponenti u b'hekk ser ikunu huma li jsofru preġudizzju jekk ma jibqgħux jitħallew jirrisjedu huma fl-istess proprjetà;*

7. *Illi konsegwentement, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ebda danni u l-ebda kumpens konsegwenzjali ma għandu jiġi likwidat u ma għandu jingħata lill-attur, b'dan illi fi kwalunkwe każ jekk jingħata mingħand l-intimati l-oħrajn, jekk it-talbiet fil-konfront tal-istess intimati oħra jintlaqgħu, u mhux mill-esponenti li qed igawdu bħala l-unika residenza li għandhom il-proprjetà in kwistjoni bis-saħħa tal-liġijiet applikabbli. Fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandhomx ibatu għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju.*

8. *Għaldaqstant it-talbiet attriċi għandhom jiġu kollha miċħudin għar-raġunijiet elenkati f'din ir-risposta u fi kwalunkwe każ, l-esponenti ma għandhomx ibatu ebda spejjeż konnessi ma' dawn il-proċeduri.*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

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

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mir-rikorrent, mill-intimat Avukat tal-Istat, u mill-intimata Awtorità tad-Djar.

Provi u riżultanzi

5. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrent ippreżenta kopja tal-*affidavit* tiegħu[1], fejn spjega li huwa l-proprjetarju tal-fond 186/187, Triq Santu Rokku, Birkirkara [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], li huwa akkwista mingħand il-ġenituri tiegħu b'kuntratt tat-2 ta' Ġunju, 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut. Qal li l-fond kien ġie assenjat lil ommu Theresa Busuttil b'kuntratt ta' diviżjoni tas-17 ta' Ġunju, 1964 fl-atti tan-Nutar Emmanuele Agius. Qal li b'kuntratt tat-8 ta' Ottubru, 1984, fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, huwa kien ikkonċeda l-imsemmi fond lil Vincent Mizzi b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal ħamsa u għoxrin sena, li bdew jiddekorru fit-23 ta' Jannar, 1985, biċ-ċens annwu u temporanju ta' LM100 fis-sena. Qal li l-fond in kwistjoni mhux wieħed dekontrollat. Qal li ċ-ċens annwu u temporanju skada fit-22 ta' Jannar, 2010, u fil-fond kien hemm l-intimati Joseph u Helen Spiteri, li kienu daħlu fil-fond bis-saħħa ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa mill-Awtorità tad-Djar qabel skadiet il-konċessjoni enfitewtika temporanja msemmija, u dan għaliex li l-imsemmi Vincent Mizzi kien ħa post ieħor mingħand l-Awtorità tad-Djar, u għalhekk kellu jikkonsenja ċ-ċwievet tal-fond lill-Awtorità tad-Djar. Ir-rikorrent qal li fil-fatt iċ-ċwievet tal-fond kienu ngħataw lill-konjugi Spiteri, u huwa kellu jirrikonoxxihom bħala inkwilini għaż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni enfitewtika temporanja, u wara li skadiet l-imsemmija konċessjoni enfitewtika huwa ħalla lill-inkwilini fil-fond. Ir-rikorrent spjega li l-kera li jħallsu l-intimati Spiteri għall-fond tammonta għal €212 fis-sena, u dan meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn hekk. Qal li huwa ma kellux ċans igawdi u jipproteġi ħwejġu, u lanqas ma xtaq li jbiegħ il-fond. Ir-rikorrent qal li huwa ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu mingħajr ma ngħata kumpens xieraq għal dan,

[1] *A fol.* 6 tal-proċess.

u l-uniku 'kumpens' li rċieva mal-medda taż-żmien kien iż-żieda fir-rata tal-inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju ta' dak stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn hekk. Qal ukoll li r-rekwiżizzjoni lilu ċaħħditu mill-proprjetà tiegħu, kisritlu d-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u dan għaliex huwa baqa' qatt ma ngħata kumpens għat-teħid ta' ħwejġu, li kkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tiegħu bħala sid u dawk tal-inkwilini. Ir-rikorrent qal ukoll li dan mhux ġust u jammonta għal ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, u għalhekk huwa għandu jirċievi kumpens ġust skont is-suq għall-proprjetà li ttieħdet mill-pussess tiegħu. Żied jgħid li huwa kellu jagħmel kawża għad-danni kemm pekunjarji kif ukoll morali.

6. Ir-rikorrent ippreżenta kopja tal-kuntratt tat-2 ta' Ġunju, 1977 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut[2], bejn min-naħa l-waħda Alfred Busuttil u min-naħa l-oħra George Busuttil, liema kuntratt m'għandu x'jaqsam xejn mal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Ippreżenta wkoll kopja tal-att ta' diviżjoni tas-17 ta' Ġunju, 1964 fl-atti tan-Nutar Emmanuele Agius[3], li permezz tiegħu l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ġie assenjat lil omm ir-rikorrent, kif ukoll kopja tan-nota tal-insinwa li tgħid li fit-8 ta' Ottubru, 1984 ir-rikorrent ikkonċeda l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għal perijodu ta' ħamsa u għoxrin sena b'effett mit-23 ta' Jannar, 1985, b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Vincent Mizzi, biċ-ċens annwu u temporanju ta' LM100.[4] Ir-rikorrent ippreżenta wkoll kopja ta' nota maħruġa minn Identity Malta Agency li tikkonferma li l-fond in kwistjoni mhuwiex dekontrollat.[5]

[2] *A fol.* 8 tal-proċess.
[3] *A fol.* 13 tal-proċess.
[4] *A fol.* 51 tal-proċess.
[5] *A fol.* 52 tal-proċess.

7. L-intimati **Joseph u Helen Spiteri**, fl-*affidavit* tagħhom[6] qalu li huma ilhom jirrisjedu fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri sa mis-sena 1990, u huma baqgħu jgħixu dejjem f'dan il-fond mingħajr qatt ma ħarġu minnu. Qalu li tul is-snin huma dejjem ħallsu l-kera dovuta minnhom, u din dejjem ġiet aċċettata. L-intimati qalu wkoll li fil-preżent hemm għaddejjin proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, li fetaħ ir-rikorrent kontra tagħhom għal żieda fil-kera. Fil-fatt l-intimati eżebew kopja tar-rikors ippreżentat mir-rikorrent[7], li permezz tiegħu talab lill-Bord jiddikjara li l-intimati Joseph u Helen Spiteri huma l-inkwilini tal-fond 187, Triq Santu Rokku, Birkirkara, u talab ukoll lill-Bord jordna li jsir it-test tal-mezzi tal-inkwilini sabiex il-kera tkun tista' tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix il-limiti preskritti mil-liġi.

8. Waqt l-udjenza tat-22 ta' April, 2022[8], il-Qorti ħatret lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju sabiex wara li taċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, tistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà mit-22 ta' Jannar, 2010 sad-29 ta' Diċembru, 2021, b'intervalli ta' tliet snin kull wieħed. Fir-rapport tagħha, l-Perit Tekniku Ġudizzjarju[9] spjegat li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jikkonsisti f'dar antika mibnija fuq żewġ sulari fil-bidu tas-seklu għoxrin. Il-fond jikkonsisti f'żewġ sulari, u għandu kejl intern kumulattiv ta' madwar 103 metri kwadri fuq żewġ sulari, bil-*footprint* intern tal-pjan terran ikun ta' 52 metru kwadru. Żiedet tgħid li l-fond fih finituri li huma fi stat aċċettabbli, b'ħitan fuq il-fil, u bis-servizzi bħad-dawl, ilma u drenaġġ preżenti u funzjonabbli. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat li l-fond jidher fir-ritratti tal-ajru tal-1967 u fis-*Survey Sheet* tal-1968, u għalhekk il-binja għandha titqies li mhijiex illegali, u skont il-Pjan Lokali ż-żona

[6] *A fol.* 79 tal-proċess.
[7] *A fol.* 80 tal-proċess.
[8] *A fol.* 71B tal-proċess.
[9] *A fol.* 84 tal-proċess.

għandha tibqa' bi predominanza residenzjali. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qalet ukoll li dan il-fond m'għandu l-ebda potenzjal ta' użu ieħor, u skont l-*Interpretation of Height Limitation* tad-*Development Control Design Policy, Guidance and Standards,* l-għoli massimu permissibbli ta' dan il-bini ma jistax jeċċedi żewġ sulari 'l fuq mil-livell tat-triq. Il-Perit Caruana Galea qalet ukoll li f'dan il-każ il-probabbilità hija li s-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali u l-Awtorità tal-Ippjanar jistgħu japprovaw biss miljoramenti fil-binja. Qalet li minħabba f'dawn il-konsiderazzjonijiet, il-valutazzjoni tal-fond għandha ssir bħala dar b'potenzjal ta' żvilupp li jsiru alterazzjonijiet fl-istruttura, u dan sabiex il-fond jiġi konformi mar-regolamenti sanitarji, bħala residenza waħda. Qalet ukoll li minkejja li l-istat tal-finituri f'dan il-fond huwa wieħed aċċettabbli, dawn għandhom bżonn *refurbishment,* u minkejja li l-istruttura hija waħda fi stat aċċettabbli, trid issir il-manutenzjoni neċessarja fuq il-fond. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju stmat il-valur lokatizju attwali tal-fond għal €650 fix-xahar jew €7,800 fis-sena, u qalet li din hija r-rata tal-kera valida biex il-post jinkera kif inhu, mingħajr ebda infiq għal miljoramenti. Qalet ukoll li l-valur ta' dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ta' €250,000. Fi skeda bil-valuri lokatizji stmati minnha, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qalet li l-valur lokatizju ta' dan il-fond fl-2010 kien ta' €4,662 fis-sena; fl-2013 l-valur lokatizju kien ta' €5,180 fis-sena; fl-2016 il-valur lokatizju kien ta' €6,290 fis-sena; filwaqt li fis-sena 2019, il-valur lokatizju kien ta' €7,332 fis-sena.

9. L-intimata Awtorità tad-Djar ippreżentat l-*affidavit* tar-rappreżentant tagħha **Andrew Xuereb**[10], li spjega li fil-25 ta' Frar, 1986, is-Segretarju tad-Djar ħareġ Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 29223 fuq il-fond 185/187, Triq Santu Rokku, Birkirkara, u fit-8 ta' Lulju, 1986, is-Segretarju tad-Djar aċċetta li l-utili

[10] *A fol.* 107 tal-proċess.

dominju temporanju għaż-żmien li kien għad fadal jiġi ttrasferit favur Alfred Schembri. Dan it-trasferiment sar permezz ta' skrittura tal-11 ta' Lulju, 1986, filwaqt li l-fond ġie allokat lill-intimati Spiteri fid-9 ta' Mejju, 1990, fejn il-ftehim kien li l-kera kellha titħallas direttament lis-sid. Ix-xhud qal li l-utili dominju temporanju tal-fond in kwistjoni, li kien ser jiskadi fit-22 ta' Jannar, 2010, ġie trasferit lil Joseph Spiteri fil-11 ta' Mejju, 1990. Ix-xhud qal li s-sid kien jaċċetta l-kera direttament mingħand l-inwilin, u għalhekk inħolqot relazzjoni ta' kirja bejn is-sid u l-okkupant. Ix-xhud qal li l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni fuq il-fond ħarġet fil-21 ta' Ottubru, 2011 mid-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali. Ix-xhud ippreżenta diversi dokumenti in sostenn tax-xhieda tiegħu, fosthom kopja tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fir-rigward tal-fond[11]; dokument li juri li s-Segretarju tad-Djar aċċetta li l-utili dominju temporanju għaż-żmien li kien għad fadal jiġi ttrasferit fuq Alfred Schembri mingħand Vincent Mizzi[12]; kopja ta' skrittura bejn Vincent Mizzi u Alfred Schembri[13]; kopja ta' dokument li juri li l-fond in kwistjoni ġie allokat lil Joseph Spiteri[14]; kopja ta' dokument li juri li l-utili dominju temporanju tal-fond in kwistjoni ġie trasferit lil Joseph Spiteri[15], kopja tal-irċevuta tal-kera[16], u kopja tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni fir-rigward tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.[17]

Konsiderazzjonijiet legali

10 . Ir-rikorrent istitwixxa l-proċeduri odjerni bħala s-sid tal-fond 186/187, Triq Santu Rokku, Birkirkara, liema fond huwa jgħid li akkwista mill-poter tal-

[11] *A fol.* 109 tal-proċess.
[12] *A fol.* 111 tal-proċess.
[13] *A fol.* 112 tal-proċess.
[14] *A fol.* 113 tal-proċess.
[15] *A fol.* 114 tal-proċess.
[16] *A fol.* 118 tal-proċess.
[17] *A fol.* 119 tal-proċess.

ġenituri tiegħu b'kuntratt tat-2 ta' Ġunju, 1977 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut, liema kuntratt mhuwiex esebit in atti. Ir-rikorrent jgħid ukoll li permezz ta' kuntratt tat-8 ta' Ottubru, 1984, huwa kkonċeda l-istess fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien ħamsa u għoxrin sena favur Vincent Mizzi, kif jirriżulta mill-kopja tan-nota tal-insinwa esebita fil-proċess, u dan iċ-ċens skada fit-22 ta' Jannar, 2010. IL-fond in kwistjoni ma kienx dekontrollat, u l-intimati Joseph u Helen Spiteri daħlu jgħixu fil-fond bis-saħħa ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni oriġinarjament maħruġa mis-Segretarju tad-Djar favur terz, qabel ma ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika oriġinarjament mogħtija lil Vincent Mizzi. Ir-rikorrent jgħid li fil-fatt l-intimati Spiteri baqgħu jgħixu fil-fond wara l-iskadenza taċ-ċens temporanju, bis-saħħa tal-operazzjoni ta' liġijiet li jipproteġu d-dritt tar-residenti f'fondi suġġetti għal enfitewsi temporanja, li jibqgħu jgħixu fl-istess fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom b'titolu ta' kera.

11. L-ilment ewlieni tar-rikorrent huwa li minħabba fl-operazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 u 158 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa ġie pprivat mid-dritt li jgawdi l-proprjetà tiegħu, kif ukoll minħabba l-fatt li għal bosta snin huwa rċieva kera li hija irriżorja u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Fit-talbiet tiegħu lil din il-Qorti r-rikorrent talab li jiġi ddikjarat li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 u 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tiegħu bħala sid, kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea [minn issa 'il-Konvenzjoni Ewropea'] u fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni']; kif ukoll li jiġi ddikjarat li l-lokazzjoni tal-fond favur l-intimati, tilledi d-drittijiet proprjetarji tiegħu bħala sid. Ir-rikorrent talab ukoll li jiġi ddikjarat li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens lilu in vista tal-fatt li m'hemm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tiegħu bħala sid u t-tgawdija tal-

intimati, kif ukoll talab li jiġi likwidat kumpens favur tiegħu, u li l-intimati jew min minnhom jiġu kkundannati jħallsuh l-imsemmi kumpens.

12. L-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel lok eċċepixxa li r-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond, kif ukoll prova li l-kirja in kwistjoni hija regolata bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Eċċepixxa wkoll li r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu għal perijodi qabel ma huwa kellu l-pussess tal-fond, u qal li f'dan il-każ mhux minnu li r-rikorrent ma setax jieħu lura l-pussess tal-fond tiegħu, iżda aktarx li r-rikorrent m'għamilx użu mir-rimedji ordinarji disponibbli għalih biex ikun jista' jikseb lura l-pussess tal-fond tiegħu. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li huwa m'għandu l-ebda mansjoni joħroġ Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni, u safejn l-ilment tar-rikorrent huwa marbut mal-ħruġ ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat għandu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju. Qal ukoll li l-azzjoni tar-rikorrent hija improponibbli *rationae temporis,* u dan għaliex ebda azzjoni bħal din m'għandha tinfetaħ fir-rigward ta' allegazzjonijiet ta' ksur li seħħu qabel it-30 ta' April, 1987. Qal ukoll li r-rikorrent ma jistax jilmenta minn ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex ma jirriżulta l-ebda teħid tal-pussess jew akkwist tal-fond tar-rikorrent, iżda biss kontroll fl-użu tiegħu. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà, u fi kwalunkwe każ ir-rikorrent lanqas ma jista' jilmenta minn ksur tal-jeddijiet konvenzjonali tiegħu għaliex l-Istat għandu kull jedd jgħaddi liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. L-intimat Avukat tal-Istat żied jgħid li bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B għall-Kap. 158, is-sid jista' jitlob reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjetà, kif ukoll għandu l-possibilità li jieħu lura l-pussess tal-fond, u għalhekk il-lanjanzi tar-rikorrent ġew indirizzati bl-emendi li saru fil-liġi. Qal li għalhekk f'każ li jirriżulta li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, dikjarazzjoni ta' ksur

għandha tkun suffiċjenti, u l-ebda rimedju ieħor m'għandu jingħata lir-rikorrent.

13. Min-naħa tagħha, l-intimata Awtorità tad-Djar eċċepiet li hija ma taħtix għall-promulgazzjoni ta' ċerti liġijiet li taw dritt ta' kirja lil persuni bħall-intimati Spiteri, u fi kwalunkwe każ jekk jirriżulta li l-intimati Spiteri jgawdu kirja protetta u kontrollata, hija mhijiex leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri. Eċċepiet ukoll li għandu jirriżulta li l-inkwilini Spiteri qegħdin jokkupaw il-fond mhux bis-saħħa ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni, iżda bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u 158 tal-Liġijiet ta' Malta, meta ntemm iċ-ċens temporanju u ġie kkonvertit f'kirja, u kienet din il-liġi li pproteġiet lill-intimati Spiteri fl-okkupazzjoni tal-fond, u mhux l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni li kienet inħarġet. L-intimata Awtorità tad-Djar eċċepiet ukoll li l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, jindirizzaw il-lanjanzi sollevati mir-rikorrent, u għalhekk m'għandu jinstab li hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu wara d-dħul fis-seħħ tal-imsemmi att fl-1 ta' Ġunju, 2021. L-Awtorità intimata eċċepiet ukoll li m'hemm xejn ħażin fl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa minnha, u fi kwalunkwe każ ma kien hemm l-ebda talba biex din l-Ordni tiġi sindakata ġudizzjarjament. L-intimata Awtorità tad-Djar żiedet tgħid li r-rikorrent stenna bosta snin wara l-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni sabiex fetaħ il-proċeduri odjerni, u dan ifisser li għal bosta snin dan ma ħassx li l-jeddijiet fundamentali tiegħu kienu qegħdin jiġu miksura.

14. Min-naħa tagħhom l-intimati Spiteri eċċepew li huma mhumiex leġittimi kontradittturi f'dawn il-proċeduri, u qalu li r-rikorrent kien jaf li għandu rimedju ordinarju disponibbli għalih quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, għaliex fil-fatt fetaħ proċeduri appożiti fil-konfront tagħhom quddiem il-Bord. Eċċepew ukoll li r-rikorrent qatt ma ilmenta mill-ammont ta' kera li kien jirċievi mingħandhom,

u dan dejjem aċċetta l-kera. L-intimati qalu li m'għandu jkun hemm l-ebda ordni sabiex il-kirja tagħhom tiġi tterminata, u m'għandhom jiġu likwidati l-ebda danni u kumpens favur ir-rikorrent.

15. Il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tistħarreġ il-lanjanzi tar-rikorrent, fid-dawl tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati. Fl-ewwel lok il-Qorti tibda bili tagħmel diversi osservazzjonijiet rigward il-kwalità tal-provi miġjuba f'din il-kawża, partikolarment min-naħa tar-rikorrent li kien iffaċċjat bl-eċċezzjoni li jrid iġib il-prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond u prova li l-kirja in kwistjoni hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta). Ir-rikorrent ippremetta li kien qiegħed jippreżenta kopja tal-kuntratt li permezz tiegħu l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ġie ittrasferit favur tiegħu, mhux biss fir-rikors promutur iżda anki fin-nota ta' osservazzjonijiet ippreżentata minnu. Imma mill-atti jirriżulta li l-kopja tal-kuntratt tat-2 ta' Ġunju, 1977 ippreżentata mir-rikorrent mhijiex dik tal-akkwist mir-rikorrent tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Ir-rikorrent jippremetti wkoll li kien qiegħed jippreżenta kopja tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja tat-8 ta' Ottubru, 1984 favur Vincent Mizzi, imma fl-atti ġiet esebita biss kopja tan-nota tal-insinwa u mhux kopja tal-kuntratt relattiv. Il-Qorti setgħet tasal għall-prova tat-titolu tar-rikorrent biss mill-fatt li l-irċevuta tal-kera favur l-intimati Spiteri ġiet iffirmata minnu, kif ukoll mill-fatt li huwa ġie notifikat bl-Ordni ta' Derekwiżizzjoni maħruġa mill-Awtorità tad-Djar fil-21 ta' Ottubru, 2011. Il-Qorti qieset ukoll li minkejja li l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrent irid iġib il-prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond, huwa ma nsistiex fuq dan il-punt fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu. Fi kwalunkwe każ il-Qorti tinsab sodisfatta li r-rikorrent huwa s-sid tal-fond, minkejja li għal darb'oħra tirrileva li f'kawżi ta' din ix-xorta jistgħu jinġiebu provi ferm aħjar minn dawk li ġew ippreżentati.

16. Il-Qorti tosserva li f'din il-kawża kull wieħed mill-intimati sostna li mhuwiex leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri. Il-Qorti tissenjala li filwaqt li l-intimati Spiteri bħala ċittadini privati, ma jistgħux jinstabu ħatja ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' persuni oħra, madanakollu huma għandhom interess ikunu parti f'dawn il-proċeduri, partikolarment in vista tat-talbiet tar-rikorrent li qiegħed jinsisti li l-lokazzjoni in kwistjoni għandha tiġi ddikjarata terminata minn din il-Qorti. L-intimati Spiteri huma parti mir-rapport ġuridiku maħluq bil-liġi li r-rikorrent qiegħed jattakka l-kostituzzjonalità tagħha, u għalhekk il-preżenza tagħhom f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa għall-finijiet ta' integrità tal-ġudizzju.

17. Il-Qorti hawnhekk trid tagħmel l-osservazzjonijiet tagħha fir-rigward tal-pożizzjoni meħuda mill-intimati Awtorità tad-Djar u tal-Avukat tal-Istat, quddiem il-fatti kif jirriżultaw mill-provi. Mill-provi jirriżulta li s-Segretarju tad-Djar kien ħareġ Ordni ta' Rekwiżizzjoni fuq il-fond fil-25 ta' Frar, 1986, u dak iż-żmien il-fond kien ingħata b'kirja lil ċertu Vincent Mizzi. Ftit xhur wara l-ħruġ ta' din l-Ordni, jiġifieri fit-8 ta' Lulju, 1986, is-Segretarju tad-Djar kien aċċetta li l-utili dominju temporanju fuq il-fond jiġi ttrasferit favur Alfred Schembri għaż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni enfitewtika mogħtija fl-1984. Mill-atti jirriżulta wkoll li fid-9 ta' Mejju, 1990, l-intimat Joseph Spiteri ffirma dikjarazzjoni quddiem is-Segretarju tad-Djar fejn irrikonoxxa li huwa kien qiegħed jikri l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ddikjara illi, "*I furthermore declare (a) that I am occupying these premises in virtue of a Requisition Order issued by a Competent Authority, and that I bind myself to pay rent quarterly in advance ...".* Dan ifisser li hija għal kollox fiergħa l-eċċezzjoni tal-intimata Awtorità tad-Djar li l-intimati Spiteri mhumiex qegħdin jokkupaw il-fond bis-saħħa tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa mis-Segretarju tad-Djar. Mill-atti

jirriżulta wkoll li fil-11 ta' Mejju, 1990, Joseph Spiteri akkwista mingħand Alfred Schembri l-utili dominju temporanju għaż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni enfitewtika temporanja mogħtija mir-rikorrent fl-1984. Dan ifisser li l-intimati Spiteri setgħu jkomplu fil-kirja bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li tawhom dritt ta' permanenza fil-kirja wara li l-fond kien suġġett għal Ordni ta' Rekwiżizzjoni, kif ukoll bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li tawhom id-dritt li jkomplu jgħixu fil-fond b'titolu ta' kera wara li skadiet l-enfitewsi temporanja, ladarba huma kienu qegħdin jagħmlu użu mill-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom u kienu ċittadini ta' Malta. Il-Qorti tqis li l-okkupazzjoni tal-fond mill-intimati Spiteri kienet regolata bl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa mis-Segretarju tad-Djar, u l-fatt li l-fond kien preċedentement ingħata b'titolu ta' enfitewsi temporanja, kien biss aċċessorju għall-fatt li l-fond sussegwentement ittieħed mis-Segretarju tad-Djar għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali. Għalhekk il-Qorti tqis li kemm l-intimata Awtorità tad-Djar kif ukoll l-intimat Avukat tal-Istat għandhom iwieġbu għal-lanjanzi tar-rikorrent, u dan għaliex ir-rikorrent ġie affettwat bl-operat ta' diversi liġijiet li lkoll ċaħħduh mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu u milli jkun jista' jirċievi kera ġusta għall-fond tiegħu.

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

"(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –

(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u

(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

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

"Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

20. Fil-fatt l-ilment ewlieni tar-rikorrent f'dawn il-proċeduri huwa li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni inħarġet b'mod abbużiv, u li minħabba l-protezzjoni fil-kirja tal-intimati, huwa ma setax igawdi l-fond tiegħu, u barra minn hekk huwa qatt ma rċieva kera ġusta għal dan il-fond, in vista tad-diskrepanza bejn il-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-ammont ta' kera li qegħdin iħallsu l-intimati Spiteri. Għalhekk l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jsibx applikazzjoni għal sitwazzjonijiet bħal dawn, ma tistax tiġi milqugħa, għaliex il-ġurisprudenza tagħmilha ċara li dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni japplika anki fejn m'hemm l-ebda teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà, u fejn hemm biss kontroll fl-użu tagħha bħal f'dan il-każ.

[18] 24.06.2016.

21. Imma l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli fir-rigward ta' kawżi li jittrattaw l-operat tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, li jgħid illi:

> "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-sub-artikolu) u li ma:-
>
> (a) Iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
> (b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
> (c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
> (d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa imsemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-Artikolu 37 (1) ta' din il-Kostituzzjoni."

22. Ir-rikorrent qiegħed jilmenta mhux biss mill-mod kif il-Kap. 69 ta permanenza fil-kirja lill-intimati Spiteri, iżda wkoll mill-mod kif id-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 tawhom protezzjoni addizzjonali bħala inkwilini ladarba huma kienu qegħdin jokkupaw l-imsemmi fond bħala residenza ordinarja tagħhom u ladarba huma ċittadini ta' Malta. Għaldaqstant il-Qorti tqis li mhuwiex il-każ li r-rikorrent ma jistax jilmenta minn ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dan għaliex il-kirja li jgawdu l-intimati Spiteri hija regolata wkoll b'dak li jipprovdi l-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

23. Ir-rikorrent qiegħed jilmenta wkoll minn ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif imħarsa bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, li jgħid illi:

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

24. F'sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[19], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ingħad:

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

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

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

25. Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Attard Zammit Cassar *vs.* Malta**[20], ingħad illi:

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

In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of.

[19] 07.04.2005.
[20] 30.07.2015.

That assessment may involve not only the conditions of the rent received by the individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151)."

26. Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et** ċitata *supra*, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tagħmel dawn l-osservazzjonijiet:

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

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

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

27. Fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Miriam Pace et**[21], il-Qorti għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Din il-Qorti hija tal-fehma illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi meta nkera l-post, anke jekk kien diġà fis-seħħ il-Kap. 69, b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tinftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kien realtà fil-pajjiż li jibqa' jippersisti anke sa żminijiet riċenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

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

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

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

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

28. Il-Qorti kompliet tispjega r-raġunijiet għaliex is-sidien sfaw imqegħdin f'sitwazzjoni ta' żvantaġġ meta mqabbla ma' dik tal-inkwilini, billi qalet illi:

"Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda ope legis b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx

[21] 27.02.2020.

tipprovdi għal kundizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.

Jirriżulta li l-leġislazzjoni attwali tolqot lir-rikorrenti bi sproporzjon evidenti u sfavorevoli għalihom. Mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat li jikkontrolla b'leġislazzjoni l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u ta' dak privat. Il-kwistjoni għandha tibqa' inkwadrata madwar il-fatt li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti qed ikun hemm ksur tal-art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. Fil-każ tar-rikorrenti huwa ppruvat sproporzjon qawwi kontra tagħhom fir-ritorn li jista' jkollhom li kieku t-tgawdija tal-proprjetà kellha titħalla tilħaq il-milja tagħha.

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

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

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

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

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

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

"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilità li dawn jirriprendu pussess tal-fond tagħhom."

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

29. Dan l-insenjament appena ċċitat jispjega eżattament ir-raġunijiet għalfejn ir-rikorrent huwa ġustifikat jilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, partikolarment in vista tan-nuqqas ta' proporzjon li żdied mal-medda tas-snin, bejn il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà u l-kera attwali li qiegħed jirċievi r-rikorrent. Ċertament li meta r-rikorrent ikkonċeda dan il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja, dan ma setax jipprevedi b'kemm ser jogħlew il-kirjiet, u lanqas ma seta' jbassar li l-fond kien ser jiġi soġġett għal Ordni ta' Rekwiżizzjoni li kienet ser timponi fuqu l-obbligu li jirrikonoxxi lill-intimati bħala inkwilini b'rata ta' kera imposta fuqu mis-Segretarju tad-Djar. L-interventi leġislattivi li wasslu biex sidien bħar-rikorrent jibqgħu kkontrollati kemm fir-rigward tal-introjtu li huma setgħu jirċievu mill-kera tal-fond tagħhom, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-fond, jammontaw għal leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sidien għall-protezzjoni tal-proprjetà privata tagħhom. Il-Qorti tqis ukoll li għal diversi snin ir-rikorrent ġarr waħdu l-piż ta' miżuri soċjali maħsuba biex jipprovdu akkomodazzjoni soċjali lil persuni li seta' kellhom diffikultajiet biex jixtru l-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġie megħjun jagħmel dan mill-Istat. L-Istat, filwaqt li ħa ħsieb jilleġisla dwar il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal ma huma l-emendi li

maż-żmien saru għall-Kap. 69 u Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, madanakollu naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien biex ikollhom dħul xieraq mill-proprjetà tagħhom, b'mod li nħoloq żbilanċ sproporzjonat bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq mill-Istat.

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

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

31. Il-Qorti tqis illi mill-provi jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrent u l-ammont ta' kera li r-rikorrent seta' jdaħħal li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Filwaqt li l-Qorti taċċetta l-eċċezzjoni li r-rikorrent ma jistax jilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu għaż-żmien ta' wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, madanakollu jirriżulta ksur tad-drittijiet tar-rikorrent mill-mument meta skadiet l-enfitewsi temporanja 'l quddiem, u r-rikorrent sab li l-fond kellu jerġa' jinkera lill-intimati b'rata ta' kera regolata mil-liġi u li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Il-Qorti tirrileva li mill-provi

rriżulta li r-rikorrent għamel diversi snin suġġett għal reġim ta' kera regolat li lilu jħallih b'kera irriżorja u li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Barra minn hekk, il-Qorti tqis li għas-snin kollha qabel id-dħul fis-seħħ tal-imsemmi Att fl-1 ta' Ġunju, 2021, ir-rikorrent għandu jingħata rimedju fil-forma ta' kumpens xieraq, la darba jirriżulta li bl-intervent tal-Istat huwa kien ilu diversi snin isofri minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu.

32. Il-Qorti tqis illi fil-każ odjern jirriżulta sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrent, jiġifieri l-ammont ta' €212 fis-sena, u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, li skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju attwalment huwa ta' €7,800 fis-sena. Fil-fatt jirriżulta li bejn l-2010 u l-2013, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ kien ta' €4,662 fis-sena, bejn l-2013 u l-2016 kien €5,180 fis-sena, bejn l-2016 u l-2019 kien ta' €7,332 fis-sena, filwaqt li fil-preżent il-valur lokatizju tal-fond huwa €7,800 fis-sena. Dan ifisser li bejn l-2010 u l-2021, ir-rikorrent tilef kemm jiswew €63,060 bħala kera.[22] Matul l-istess żmien ir-rikorrent kien qiegħed jirċievi bħala kera l-ammont ta' €212 fis-sena, u ċjoé total ta' €2,332. Huwa għalhekk evidenti l-isproporzjon u t-telf inkors mir-rikorrent matul is-snin.

33. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[23], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-*

[22] €4,662 x 3; + €5,180 x 3; + €6,290 x 3; + €7,332 x 2 = €63,060.
[23] 29.04.2016.

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. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[24], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

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

35. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[25], il-Qorti Kostituzzjonali irritjeniet illi,

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

36. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali soffert minnu konsegwenza tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li ħallsu l-intimati Spiteri, meta mqabbel mal-potenzjal ta' kera li r-rikorrent seta' jirċievi tul is-snin li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u dan b'riżultat tal-intervent leġislattiv tal-Istat Malti, l-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrent u l-għan pubbliku li għalih ġew ippromulgati ċerti liġijiet, u l-fatt li għal dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għandu jitħallas kumpens xieraq mill-Istat.

[24] 27.06.2019.
[25] 30.09.2016.

37. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex dawn huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Minkejja dan, hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, fosthom il-fatt li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kien jirċievi r-rikorrent kienet tkun ta' madwar €60,000, meta fir-realtà huwa rċieva inqas minn €2,500 f'kirjiet tul is-snin. Huwa fatt ukoll li għal diversi snin, l-Istat ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet bħar-rikorrent tiġi rranġata, u meta eventwalment ġew ippromulgati emendi leġislattivi bħall-Att X tal-2009, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni prekarja tas-sidien. L-emendi ppromulgati fi snin riċenti fl-2018 u fl-2021 kienu maħsuba biex jirregolaw l-ammont ta' kera li jistgħu jdaħħlu s-sidien fil-futur, imma ma kien hemm xejn f'dawn l-emendi li kien maħsub biex jindirizza l-ksur fil-jeddijiet fundamentali sofferti minn sidien bħar-rikorrent fis-snin li għaddew.

38. Il-Qorti tqis li fil-każ odjern għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan in vista tal-fatt li l-vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

39. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal tnejn u għoxrin elf Euro (€22,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal tliet elef u tliet mitt Euro (€3,300), għandu jkun suffiċjenti bħala kumpens xieraq għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent. Dawn id-danni għandhom jitħallsu kwantu għal ħamest elef Euro (€5,000) mill-intimata Awtorità tad-Djar, u r-rimanenti għoxrin elf u tliet minn Euro (€20,300) mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

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

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

1) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent u tiddikjara li minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 29223 maħruġa fl-1986, kif ukoll minħabba fl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 u tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew miksura l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent;**

2) **Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrent limitatament safejn dan talab lill-Qorti tiddikjara li l-kirja odjerna hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda tiċħad il-kumplament tat-talba safejn ir-rikorrent talab lil din il-Qorti tittermina l-lokazzjoni in kwistjoni;**

3) **Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf u tliet mitt Euro (€25,300), b'dan illi ħamest elef Euro minn dan il-kumpens għandhom jitħallsu mill-intimata Awtorità tad-Djar u r-**

rimanenti għoxrin elf u tliet mitt Euro (€20,300) mill-intimat Avukat tal-Istat;

4) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn inkompatibbli ma' din id-deċiżjoni.**

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-Onorevoli *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu kwantu għal kwint mill-intimata Awtorità tad-Djar u r-rimanenti erba' kwinti mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur