PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **200/2022 AD**

LAWRENCE QUINTANO (KI 977445M)

F'ISMU PROPRJU KIF UKOLL F'ISEM ĦUH ASSENTI

CARMEL FRENDO (PASSAPORT AMERIKAN NUMRU 155310103);

EMANUEL QUINTANO (KI 80551M);

JOHN QUINTANO (KI 742654M);

KIF UKOLL L-AĦWA

SILVANA BUGEJA (KI 286765M) U

RAYMOND FRENDO (KI 49664M) U

TANIA WRIGHT (KI 298367M) U

MARK FRENDO (KI 90671M)

ULIED FRANS FRENDO; U

MARIUS CAMILLERI (KI 32562G)

F'ISMU PROPRJU U F'ISEM ĦUTU ASSENTI

MARY LOUISE EBENAL (PASSAPORT MALTI NUMRU 1361696) U

SIMON CAMILLERI (KI 23169M)

ULIED CARMEN CAMILLERI

VS

AVUKAT TAL-ISTAT
U
JOSEPH RIZZO (KI 246462M)
GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLU

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 9 ta' Ġunju 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Att Numru II tal-1949, ossia l-Att dwar id-Djar, u l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, ossia l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti tul iż-żminijiet, inkluż l-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), kif ukoll l-Artikoli 6 u 14 tal-istess Konvenzjoni.

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar is-sebgħa u għoxrin (27) t'April 2022, **<u>Lawrence Quintano et</u>** ippremettew illi:

   a. *Illi b'kuntratt tas-17 ta' Frar 1968, att Nutar Dottor John Spiteri Maempel, il-predeċessur tal-atturi, Arthur Quintano, kien akkwista biċċa art magħrufa bħala Ta' Zilfa fil-Fgura b'emfitewsi perpetwa. Fuq din l-art huwa bena dar u blokka flats;*

   b. *Illi b'kuntratt tas-16 ta' Awwissu 1972 atti Nutar George Cassar, l-istess Arthur Quintano kien ikkonċeda lil Paul Astarita dak li ġie numerat flat*

numru 1, fi Quintano Flats, fi triq li dak iż-żmien kienet magħrufa bħala Triq Ġdida li tiżbokka fi Triq San Tumas, u li issa jisimha Triq Mahatma Gandhi, fil-Fgura, b'sub-ċens għal 20 sena;

c. *Illi fid-19 ta' Ġunju 1981, dan il-flat in kwistjoni ġie rekwiżizzjonat permezz ta' Rekwiżizzjoni Numru 43906;*

d. *Illi b'kuntratt tas-16 ta' Frar 1987, Paul Astarita biegħ id-drittijiet tiegħu fuq l-imsemmi fond lill-intimat Joseph Rizzo, u cioe għaż-żmien li kien għad fadal mis-subenfitewsi temporanja ta' 20 sena;*

e. *Illi fl-1992 għalqu ċ-ċens u s-subċens temporanji, u Joseph Rizzo ipprevalixxa ruħu minn dak li kienet tipprovdi l-liġi u esiġa li jibqa' jgħix fl-istess fond b'titolu ta' kirja, u dan bil-kera ta' mitejn u għoxrin Liri Maltin (LM 220.00) fis-sena, pagabbli LM 55 kull tliet xhur;*

f. *Illi in oltre peress li l-fond in kwistjoni kien rekwiżizzjonat skond l-Att Dwar id-Djar tal-1949, dan kellu jibqa' f'idejn l-inkwilin u ma setax jiġi ritornat lis-sid;*

g. *Illi b'Notifika ta' Derekwiżizzjoni tal-24 ta' Lulju 2007, dan il-fond ġewwa l-Fgura ġie derekwiżizzjonat;*

h. *Illi bl-opera tal-liġi pertinenti, din il-kera setgħet tiġi riveduta biss wara 15-il sena kif fil-fatt seħħ fl-2007 meta fl-1 ta' Settembru ta' dik is-sena l-kera pagabbli saret ta' tliet mija ħamsa u għoxrin Lira Maltin u erbgħin ċenteżmu (LM 325.40) fis-sena, ossia LM 81.35 kull tliet xhur;*

i. *Illi meta fis-sena 2008 il-valuta legali f'Malta qalbet għall-Euro l-kera pagabbli saret mija u disgħin Ewro (€190.00) kull tliet xhur u l-inkwilin għadu jħallas dan l-ammont sal-lum;*

j. *U billi l-kera in kwistjoni ġiet regolata wkoll bl-Att XXIII tal-1979, din il-proprjeta' ma setgħetx tinkera lil ħadieħor, u l-kundizzjonijiet tal-kirja ma setgħux jitbiddlu, minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza mhux żgħira bejn il-kera annwali tal-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles;*

k. *Illi għalhekk effettivament bl-istat li hija l-liġi, ir-rikorrent ma għandux speranza reali li qatt jikseb jew il-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond tul ħajtu;*

l. *Illi la r-rikorrent u lanqas l-awturi tad-dritt tiegħu qatt ma kienu taw il-kunsens ħieles tagħhom li l-fond jinkera kif fuq premess, iżda ġew sfurzati jagħmlu hekk minħabba l-liġijiet viġenti;*

m. *Illi b'dan il-mod ir-rikorrenti ġew u qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma qed jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, u dana peress li l-kera li titħallas bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizju reali tal-istess fond;*

n. *Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija leżjoni tad-dritt ta' proprjeta' kif protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;*

o. *Illi għalhekk ir-rikorrenti jħossu li fir-rigward tagħhom qed jiġu miksura l-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u dana billi huma b'mod diskriminatorju qed jiġu pprivati, mingħajr ma jingħataw kumpens ġust, għat-telf mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, u cioe tal-fond fuq imsemmi Quintano Flats, Flat 1, Triq Mahatma Gandhi, Fgura;*

p. *Illi din il-materja ġiet trattata fil-kawżi <u>Amato Gauci vs Malta</u> no 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-14 ta' Settembru 2009 u <u>Lindheim and Others vs Norway</u>*

nru 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012, Zammit and Attard Cassar vs Malta, applikazzjoni nru 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-8 ta' Mejju 2019, Margaret Caruana et vs l-Avukat Ġenerali et deċiża mill-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-18 ta' Marzu 2021, u oħrajn;

q. *Illi in oltre r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'Beyeler vs Italy nru 3320/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom, nru 44302/02, u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita' kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru 41696/07 tal-21 ta' Diċembru 2010;*

r. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixi kontroll tal-użu tal-proprejta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutne Czapska vs Poland (GC), nru 35014/97, Bitto and Others vs Slovakia, nru 30255/09, 28 ta' Jannar 2014);*

s. *Illi għalhekk għal tul ta' snin, il-Liġijiet fuq imsemmija kisru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti kemm mill-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll il-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta dwar il-Konvenzjoni Ewropea, kif del resto diġa' ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drititjiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti kemm l-Att Numru II tal-1949 ossia l-Att Dwar id-Djar, kif ukoll l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti tul iż-żminijiet, inkluż l-Att X tal-2009, taw, u għadhom qegħdin jagħtu, dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini, f'dan il-każ lill-inimat Joseph Rizzo, u imponew restrizzjoni indebita fuq it-tibdil tal-kundizzjonijiet tal-kiri ta' fondi, b'dan li r-Rikorrenti ġew vjolati d-drittijiet fundamnetali tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 39 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikoli 6 u 14 tal-istess Konvenzjoni;*

ii. *Tordna li konsegwentement ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluż kumpens xieraq u adegwat għall-privazzjoni li huma sofrew u għadhom isforu sakemm tipperdura l-okkupazzjoni tal-fond da parti tal-intimat Joseph Rizzo, oltre rimedji ulterjuri li din il-Qorti tqis xieraq fiċ-ċirkostanzi;*

iii. *Tillikwida l-kumpens ġust li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti, bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv;*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar l-erbgħa (4) ta' Mejju 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, għaxra (10) ta' Ġunju 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata sitta (6) ta' Ġunju 2022, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

a. *Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti għandhom jispeċifikaw liema dispożizzjonijiet tal-Att dwar id-Djar (Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) huma qed jippretendu li kisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom;*

b. *Illi t-talbiet rikorrenti ma jistgħu qatt jintlaqgħu sakemm ma tinġabx prova tat-titolu ta' kull wieħed u waħda mir-rikorrenti fuq il-fond Flat 1, Quintano Flats, Triq Mahatma Gandhi, il-Fgura;*

Eċċezzjonijiet speċifiċi għall-ilment imsejjes fuq l-Att nru. II tal-1949 ossia l-Att dwar id-Djar (Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta) :-

c. *Illi minflok ma jattakkaw il-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta fil-kawża odjerna, ir-rikorrenti kien messhom ittentaw jimpunjaw l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nru. 43906 tal-1981 skond il-liġi ordinarja. Imbagħad jekk wara l-eżawrixximent tar-rimedji ordinarji disponibbli għalihom ir-rikorrenti jidhrilhom li xorta ma kellhomx rimedju effettiv, ir-rikorrenti kien messhom ressqu l-ilment kostituzzjonali tagħhom fil-konfront tal-istess Ordni ta' Rekwiżizzjoni u mhux jattakkaw l-Att dwar id-Djar innifsu;*

d. *Illi bla preġudizzju għal dak fuq eċċepit, jekk permezz tal-ewwel talba tagħhom, ir-rikorrenti qiegħdin jilmentaw u jattakkaw l-effetti tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nru. 43906 tal-1981 mela l-Avukat tal-Istat għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Dan peress illi skond l-***artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta** *l-Avukat tal-Istat jirrappreżenta lill-Gvern biss f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-Dipartimenti l-oħra tal-Gvern. Il-ħruġ ta' Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni hija materja li llum taqa' fil-kompetenza tal-Awtorità tad-*

Djar u għalhekk fil-każ odjern ir-rappreżentanza tal-Gvern tispetta lill-imsemmija Awtorità;

e. *Illi, fi kwalunkwe każ, dan l-ilment huwa improponibbli sa fejn huwa bbażat fuq allegat ksur tal-***artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** *u dan minħabba dak li jipprovi l-***artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni** *u stante li l-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta daħal dis-seħħ fi Frar tal-1949 u m'għandhiex l-effetti msemmija fis-subartikoli (a) sa (d) tal-istess artikolu 47(9);*

f. *Illi, sa fejn dan l-ilment huwa bbażat fuq allegat ksur tal-***artikolu 1 tal-Ewwell Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem** *l-esponenti jirrispinġi tali lment bħala infondat fil-fatt u fid-dritt. L-esponent jirrileva f'dan ir-rigward li l-***Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta** *għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex jipprovdi għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn; u (iii) huwa proporzjonali għaliex iżomm bilanċ bejn l-interessi tar-rekwiżizzjonat, tal-Awtorità tad-Djar u tal-persuna għall-benefiċċju ta' min tkun inħarġet ir-rekwiżizzjoni;*

g. *Illi proprju dwar il-proporzjonalità tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent jeċċepixxi li l-Att innifsu jinkludi diversi dispożizzjonijiet li joħolqu din il-proporzjonalità:*
   - *l-***artikolu 3(6)** *jipprovdi għad-derekwiżizzjoni tal-fond, anke fuq talba tas-sid tal-fond, u fil-fatt fil-każ odjern il-fond ġie derekwiżizzjonat f'Lulju tal-2007,*
   - *l-***artikolu 5** *jipprovdi li d-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali jieħu fuqu l-istess obbligi dwar it-tiswijiet u manutenzjoni bħalma jkollu kerrej taħt id-disposizzjonijiet analoġi tal-Kodiċi Ċivili;*
   - *l-***artikoli 9 u 10** *jipprovu s-setgħat lid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali sabiex jordna l-iżgubrament ta' min ikun qed jokkupa fond permezz ta' rekwiżizzjoni kemm-il darba jirriżulta li dik il-persuna ma jkun ħaqqha aktar il-protezzjoni,*

- *l-**artikolu 11** jipprovdi wkoll għal mekkaniżmu ta' kumpens lis-sid tal-fond rekwiżizzjonat;*

h. *Illi kemm-il darba jirriżulta li r-rikorrenti kellhom dawn ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom u huma traskuraw milli jikkawtelaw id-drittijiet tagħhom permezz tal-proċeduri appożiti, l-Istat ma jistax jaħti għal kwalunkwe prġudizzju riżultanti;*

i. *Illi skond ma jipprovdi l-**artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti lanqas ma jistgħu jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 ta' t'April 1987. B'hekk minkejja li Ordni ta' Rekwiżizzjoni nru. 43906 ħarġet fid-19 ta' Ġunju 1981, anke jekk għas-saħħa tal-argument kellu jinstab li l-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta kiser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-**artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, tali leżjoni ma jistax ikun li bdiet qabel April 1987;*

j. *Illi jekk għas-saħħa tal-argument kellu jinstab li l-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta kiser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-**artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, tali leżjoni ma jistax ikun li baqgħet teżisti wara l-24 ta' Lulju 2007, jiġifieri wara d-data tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni;*

<u>Eċċezzjonijiet speċifiċi għall-ilment imsejjes fuq l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta)</u> :-

k. *Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova tal-applikazzjoni tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** għall-kirja tal-fond in kwistjoni lill-intimat Joseph Rizzo, u dan speċjalment in vista ta' dak li jipprovdi l-**artikolu 44(2)** tal-istess Kap. 69;*

l. *Illi r-rikorrenti jiħtiġilhom iġibu prova wkoll tad-data meta l-kirja bdiet tiġi regolata bil-**Kap. 69**, jekk inhu l-każ, għax kwalunkwe leżjoni li tista' tinstab ma jistax ikun li kienet teżisti qabel dik id-data;*

m. *Illi dan l-ilment huwa improponibbli sa fejn huwa bbażat fuq allegat ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u dan minħabba dak li jipprovi l-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni** u stante li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal dis-seħħ f'Ġunju 1931 u m'għandhiex l-effetti msemmija fis-subartikoli (a) sa (d) tal-istess artikolu 47(9);*

n. *Illi, sa fejn dan l-ilment huwa bbażat fuq allegat ksur tal-**artikolu 1 tal-Ewwell Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem** l-esponenti jirrispinġi tali lment bħala infondat fil-fatt u fid-dritt. L-esponent jirrileva f'dan ir-rigward li l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex jipprovdi għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn; u (iii) huwa proporzjonali għaliex iżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien, tal-inkwilini u l-interess ġenerali;*

o. *Illi proprju dwar il-proporzjonalità tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent jeċċepixxi li l-Ordinanza innifisha tinkludi diversi dispożizzjonijiet li joħolqu din il-proporzjonalità:*
    - *l-**artikoli 4, 8 u 9** jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jitlobu li jieħdu l-pussess lura tal-fond mikri;*
    - *l-**artikoli 4A, 5, 6, 7** jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jgħollu l-kera;*
    - *apparti dan jingħad ukoll li li bis-saħħa tal-**Att X tal-2009** kif emendat bl-**Att V tal-2010**, mill-1 ta' Jannar 2013 il-valur tal-kera kienet bdiet togħla kull tliet snin skond l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta)**;*

p. *Illi kemm-il darba jirriżulta li r-rikorrenit kellhom dawn ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom u huma traskuraw milli jikkawtelaw id-drittijiet*

*tagħhom permezz tal-proċeduri appożiti, l-Istat ma jistax jaħti għal kwalunkwe preġudizzju riżultanti. F'kull każ ma jistax ikun li teżisti leżjoni wara t-28 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-**Att XXIV tal-2021** peress li juwa romai stabbilti li bl-emendi introdotti peremzz ta' dan l-Att is-sidien għandhom disponibbli r-rimedji kollha neċessarji biex tinħoloq proporzjonalità;*

q. *Illi skond ma jipprovdi l-**artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti lanqas ma jistgħu jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 ta' t'April 1987. B'hekk anke jekk għas-saħħa tal-argument kellu jinstab li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kiser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-**artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, tali leżjoni ma jistax ikun li bdiet qabel April 1987;*

<u>Eċċezzjonijiet speċifiċi għall-ilment imsejjes fuq l-allegazzjoni ta' ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea</u> :-

r. *Illi jibda biex jingħad li skond l-**artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni** dak l-artikolu japplika biss "**Fid-determinazzjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu**". Minn dan joħroġ li sabiex wieħed jilmenta minn ksur tad-dritt għal smigħ xieraq irid jew ikun hemm litiġju, u ċoè proċeduri kontenzjużi fejn ġie miksur d-dritt għas-smigħ xieraq, jew inkella wieħed irid ikun ġie inibit milli jaċċessa l-qrati biex ikun jista' jibda tali proċedimenti kontenzjużi, dak li jissejjaħ fil-lingwaġġ tal-Qorti ta' Strasburgu "right to a court";*

s. *Fil-każ odjern ir-rikorrenti mkien ma jilmentaw li ġew vjolati l-prinċipji tal-ġustizzja naturali u/jew ħtiġiet proċedurali f'litiġji li kienu nvoluti fihom. Lanqas ma jilmentaw li ġie miksur id-dritt tagħhom għall-aċċess tal-qrati. Anzi fil-fatt huma kellhom kull opportunità li jipproċedu kemm quddiem din l-Onorabbli Qorti kif ukoll quddiem il-Bord li Jirregola l-*

Kera, u qatt ma ġew imxekkla milli jagħmlu dan. Jekk ir-rikorrenti ma pproċedewx qudiem dawn l-istanzi jew ma pproċedewx quddiemhom qabel din kienet l-għażla tagħhom;

t. *Illi minn dan kollu jsegwi li fiċ-ċirkostanzi odjerni ma hemm l-ebda vjolazzjoni tal-***artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea***, u għalhekk kwalunkwe talba f'dan ir-rigward għandha tiġi miċħuda;*

<u>Eċċezzjonijiet speċifiċi għall-ilment imsejjes fuq l-allegazzjoni ta' ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea</u> :-

u. *Illi l-ilment ta' ksur tal-***artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea** *kellu jiġu nkwadrat taħt wieħed mill-irjus li jipprovdi għalihom dak l-artikolu, u ċoè sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor. Ir-rikorrent ma jindikawx fuq liema kawżali jew status huma allegatament ġew ddiskriminati. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tagħhom;*

v. *Illi apparti minn hekk, ma hemm l-ebda ksur tal-***artikolu 14 tal-Konvenzjoni** *u u ma jqum l-ebda każ ta' diskriminazzjoni minħabba li tintagħżel data partikolari għad-dħul fis-seħħ ta' xi reġim legali ġdid. B'hekk jirriżulta li ma saret l-ebda diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like';*

w. *Illi minn dan kollu jsegwi li fiċ-ċirkostanzi odjerni ma hemm l-ebda vjolazzjoni tal-a***rtikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea***, u għalhekk kwalunkwe talba f'dan ir-rigward għandha tiġi miċħuda*

x. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

6. Finalment, b'risposta datata tmienja (8) ta' Ġunju 2022, l-intimat **<u>Joseph Rizzo</u>** eċċepixxa:

a. *Illi preliminarjament ir-rikorrenti jridu jġibu prova adegwata tat-titolu tagħhom fuq il-fond in mertu ossia Appartament numru wieħed (1) fi Quintano Flats fi Triq illum magħrufa bħala Triq Mahatma Ghandi, il-Fgura;*

b. *Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti Lawrence Quintano jrid jipprova li huwa debitament awtorizzat jirrappreżenta lill-assenti Carmel Frendo;*

c. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti Marius Camilleri jrid jipprova li huwa debitament awtorizzat jirrappreżenta lill-assenti Mary Louise Ebenal u Simon Camilleri;*

d. *Illi fil-mertu, l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt, stante illi l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;*

e. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, l-esponent qed igawdi minn kirja protetta mil-liġi u dejjem aġixxa skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja u għalhekk mhux fil-kompitu tiegħu li jwieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali u m'għandux ikun ikkundannat bi ksur ta' drittijiet fundamentali stante li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet fundamentali ta' terzi u fi kwalunkwe każ m'għandux ikun iċ-ċittadin privat li jħallas hu għal xi ksur ta' drittijiet ta' terzi mill-istat;*

f. *Illi l-esponenti gawda d-drittijiet tiegħu fuq il-proprjeta' de quo kif permess skont il-liġi u għalhekk bl-ebda mod ma preġudika d-drittijiet tar-rikorrenti;*

g. *Illi sussegwentement, in vista tal-fatt li l-esponenti ma kiser l-ebda Liġi huwa ma għandux ibati finanzjarjament, u għalhekk m'għandux jinkombi l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri;*

h. *Konsegwentement, u għar-raġunijiet hawn fuq esposti, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom;*

i. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Bl-ispejjeż;

7. Waqt is-seduta tal-għaxra (10) ta' Ġunju 2022, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizzju tal-proprjeta' Quintano Flats, Flt 1, Triq Mahatma Gandhi, il-Fgura, u dan minn Awwissu 1992 sa 2021, b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Tekniku AIC Michael Lanfranco, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tnejn (2) t'Awwissu 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sitta (6) t'Ottubru 2022.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Lawrence Quintano pro et noe et** datat sebgħa u għoxrin (27) t'April 2022 u d-dokument anness miegħu, cioe: (a) kuntratt datat sbatax (17) ta' Frar 1968 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr John Spiteeri Maempel, a fol 5 *et seq* tal-proċess; (b) Ordni ta' Rekwiżizzjoni Nru 43906 datata dsatax (19) ta' Ġunju 1981; a fol 8 tal-proċess; (c) att ta' ċessjoni pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr George Cassar nhar is-sittax (16) ta' Frar 1987, a fol 9 *et seq* tal-proċess; (d) kopji ta' rċevuti tal-kera datati Ġunju u Settembru 1999, a fol 13 tal-proċess; (e) Notifika ta' Derekwiżizzjoni datata erbgħa u għoxrin (24) ta' Lulju 2007, a fol 14 tal-proċess); u (f) kopja ta' rċevuti tal-kera datati Marzu u Ġunju 2014, a fol 15 tal-proċess;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata sitta (6) ta' Ġunju 2022;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat **Joseph Rizzo** datata tmienja (8) ta' Ġunju 2022;

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tal-għaxra (10) ta' Ġunju 2022, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjeta' Quintano Flats Flt 1, Triq Mahatma Gandhi, Fgura, minn Awwissu 1992 sa 2021;

13. Rat il-kuntratt ta' konċesjoni sub-enfitewtika pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Georgeg Cassar nhar is-sittax (16) t'Awwissu 1972 esebit mir-rikorrenti u mmarkat **Dok LQ** (a fol 31 *et seq* tal-proċess);

14. Rat in-nota tar-rikorrenti datata tnax (12) t'Awwissu 2022 illi permezz tagħha esebew: (a) affidavit ta' John Quintano (**Dok JQ** a fol 30 tal-proċess); (b) kuntratt t'akkwist datat sbatax (17) t'Awwisu 1968 (**Dok JQ1** a fol 31 *et seq* tal-proċess); (c) att ta' aġġustament ta' valur dikjarat f'*causa mortis* illi fih ir-rikorrenti huma dikjarati bħala werrieta (**Dok JQ2** a fol 34 *et seq* tal-proċess); (d) affidavit ta' Marius Camilleri (**Dok MC** a fol 42 tal-proċess); (e) prokura ta' Simon Camilleri (**Dok MC1** a fol 43 *et seq* tal-proċess); (f) prokura ta' Mary Louise Regos, illum Ebenal (**Dok MC2** a fol 48 *et seq* tal-proċess); u (g) att ta' insinwazzjoni ta' dokumenti, illi miegħu hemm annessa prokura ta' Carmel Frendo (**Dok MC3** a fol 52 *et seq* tal-proċess);

15. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** a fol 65 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tnejn (2) t'Awwissu 2022, u debitament maħluf *seduta stante* nhar is-sitta (6) t'Ottubru 2022;

16. Semgħet ix-xhieda in eskussjoni tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** prodott mir-rikorrenti waqt is-seduta tas-sitta (6) t'Ottubru 2022[1];

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 61 *et seq* tal-proċess

17. Semgħet ix-xhieda tal-intimat **Joseph Rizzo** prodott mir-rikorrenti in eżami u mill-intimat Avukat tal-Istat in kontro-eżami waqt is-seduta tas-sitta (6) t'Ottubru 2022[2];

18. Rat illi, waqt is-seduta tas-sitta (6) t'Ottubru 2022, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi xi jressqu;

19. Rat illi, waqt is-seduta tas-sbatax (17) ta' Novembru 2022, l-intimat Avukat tal-Istat iddikjara illi ma kellux aktar provi xi jressaq;

20. Rat illi, wara illi ġew konċessi lill-intimat Joseph Rizzo żewġ seduti sabiex jippreżenta l-provi tiegħu, huwa baqa' ma ppreżentax provi entro t-termini prefissi lilu mill-Qorti. Il-Qorti għalhekk iddikjarat il-provi tal-intimat Rizzo magħluqa waqt is-seduta tat-tlettax (13) ta' Jannar 2023;

21. Rat illi r-rikorrenti naqsu milli jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet finali tagħhom fit-terminu lilhom konċess mill-Qorti;

22. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata erbgħa u għoxrin (24) t'April 2023, a fol 93 *et seq* tal-proċess;

23. Rat illi l-intimat Rizzo naqas milli jippreżenta nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu fit-terminu lilu konċess mill-Qorti;

24. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

25. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

26. Il-fatti saljenti tal-każ in eżami huma s-segwenti:

[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 82 *et seq* tal-proċess

a. L-art illi fuqha ġiet mibnija l-proprjeta' in kwestjoni ġiet akkwistata mill-predeċessur fit-titolu tal-atturi, Arthur Quintano fis-sbatax (17) ta' Frar 1968 (kuntratt anness mar-rikors promotur, a fol 5 *et seq* tal-proċess);

b. Konsegwentement, nhar is-sittax (16) t'Awwissu 1972, Arthur Quintano kkonċeda lil Paul Astarita l-appartament mertu ta' din il-kawża, b'titolu ta' sub-ċens għal 20 sena (**Dok LQ** a fol 31 *et seq* tal-rpċoess);

c. Fid-dsatax (19) ta' Ġunju 1981, l-apppartament ġie rekwiżizzjonat permezz ta' Rekwiżizzjoni Numru 43906 (dokument anness mar-rikors promotur, a fol 8 tal-proċess);

d. Nhar is-sittax (16) ta' Frar 1987, Paul Astarita biegħ id-drittijiet tiegħu fuq l-imsemmi fond lil Joseph Rizzo, għaż-żmien li kien fadal mis-subenfitewsi temporanja ta' 20 sena (dokument anness mar-rikors promotur, a fol 9 *et seq* tal-proċess). Fl-1992, skada s-sub-ċens temporanju, iżda Rizzo baqa' jirrisjedi fil-fond;

e. Arthur Quintano ġie nieqes nhar l-ewwel (1) ta' Diċembru 2001, u b'testment fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo tad-29 ta' Jannar 1982, innomina lill-eredi universali tiegħu lil uliedu Lawrence Quintano, Emanuel sive Noel Quintano, John Quintano, Carmen Camilleri nee Quintano, Carmel sive Charles Frendo u Francis Frendo fi kwoti ndaqs bejniethom (**Dok JQ2** a fol 34 *et seq* tal-proċess);

f. Il-fond ġie derekwiżizzjonat permezz ta' Notifika ta' Derekwiżizzjoni tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Lulju 2007 (dokument anness mar-rikors promotur, a fol 14 tal-proċess);

A. <u>L-Avukat tal-Istat bħala Leġittimu Kontradittur</u>

27. Fil-paragrafu numru erbgħa (4) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw u jattakkaw l-effetti tal-Ordni ta'

Rekwiżizzjoni nru 43906, l-Avukat tal-Istat għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, stante illi l-ħruġ ta' tali ordnijiet illum jaqgħu fil-kompetenza tal-Awtorita' tad-Djar;

28. Il-Qorti tosserva illi t-talbiet rikorrenti m'humiex qed jattakkaw l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni *per se*, iżda l-Att Numru II tal-1949, u cioe l-Att dwar id-Djar, u l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

29. Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***[3], meqjus jekk l-Avukat tal-Istat kellux ikun ukoll parti mill-kawża meta l-kawża kienet diġa ġiet intavolata kontra l-Awtorita' tad-Djar, ġie ritenut:

> *14. Il-Qorti tirrileva li fir-rikors kostituzzjonali tiegħu r-rikorrent ma attakka l-ebda liġi u ma għamel ebda talba biex xi artikolu tal-liġi jiġi dikjarat bħala bla effett għaliex huwa anti-kostituzzjonali. L-ilment kostituzzjonali tiegħu jikkonsisti fit-talba biex il-Qorti tannulla l-ordni ta' rekwiżizzjoni li ħarġet kontra tiegħu, tirrilaxxja l-fond liberu u vojt u takkorda kumpens xieraq. Hu ma talabx li l-Att dwar id-Djar jiġi dikjarat anti-kostituzzjonali. Għalhekk in-natura tat-talba odjerna tista' skont l-Artikolu 181B(2) tiġi indirizzata kontra l-Kap tad-Dipartiment, f'dan il-każ l-Awtorita' tad-Djar.*

30. Fuq l-istess binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Joseph Falzon et vs Avukat Ġenerali***[4]:

> *14.0 Illi jirriżulta paċifiku wkoll li l-proċedura odjerna mhix intiża:*

---

[3] Appell Ċivili Nru 57/2009/1, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012
[4] Rik Nru 10/2011, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 20 t'Ottubru 2016, Onor Imħ Silvio Meli

14.1. La biex tattakka l-validita' o meno tal-liġi in diżamina li a bażi tagħha inħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni in diżamina; u

14.2. Lanqas biex il-liġi in diżamina tiġi dikjarata li qed tikser il-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni fuq riferiti;

15. Illi in effetti r-rikorrenti qegħdin jitolbu biss id-dikjarazzjoni tan-nullita' tal-ordni ta' rekwiżizzjoni in diżamina għar-raġuni li din kisret id-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bil-Kostituzzjoni u il-Konvenzjoni de quo;

16.0. Illi konsegwentement, in vista tal-premess, l-intimati Avukat Ġenerali, Dipartiment tas-Sigurta' Soċjali, u t-Tabib Prinċipali tal-Gvern, ma jikkwalifikawx bħala leġittimi kontradditturi għat-talbiet tar-rikorrenti [...]

Minkejja illi minn din is-sentenza ġie intavolat appell, dan il-punt partikolari ġie kkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali[5];

31. Huwa evidenti, għalhekk, illi, *a contrario senso*, l-Awtorita' tad-Djar kienet tkun il-leġittimu kontradittur li kieku r-rikorrenti kienu qed jattakkaw l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Dan, iżda, mhux il-każ fil-każ odjern, fejn dak illi qiegħed jiġi attakkat hija l-liġi, stante illi għar-Rekwiżizzjoni ħarġet Notifika ta' Derekwiżizzjoni illi permezz tagħha l-fond ġie liberat mill-Awtorita' tad-Djar;

32. Konsegwentement, tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti qed jattakkaw il-kostituzzjonalita' o meno tal-Kap 125 u Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u cioe tal-liġijiet viġenti, huwa l-Avukat tal-Istat illi, fit-termini tal-Artikolu 181B tal-

[5] Rik Nru 10/2011, Qorti Kostituzzjonali, 28 t'April 2017

Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, għandu jitqies bħala l-leġittimu kontradittur fil-proċeduri odjerni.

B. <u>It-Titolu tar-Rikorrenti fuq il-Proprjeta' *de quo*</u>

33. Fit-tieni (2) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond in kwestjoni;

34. Madanakollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu[6], l-Avukat tal-Istat jissottometti:

> *9. Wara li ħa konjizzjoni tal-provi mressqa fl-atti, l-esponent jirriżultalu li t-titolu tar-rikorrent ġie fil-fatt pruvat skond ma xehedu Lawrence Quintano u Marius Camilleri permezz tal-affidavits tagħhom u skond ma jirriżulta mid-dokumenti anness mal-istess.*
>
> *10. Għaldaqstant, l-esponent Avukat tal-Istat mhux qiegħed jinsisti aktar dwar it-tieni eċċezzjoni tiegħu.*

35. Din il-Qorti sejra għalhekk tqis din l-eċċezzjoni bħala sorvolata, u sejra **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

C. <u>Dwar ir-Reġim Legali Applikabbli għall-Każ Odjern</u>

36. Fl-ewwel lok jiġi senjalat illi meta r-rikorrenti talbu l-ħatra tal-Perit Tekniku, huma talbuh jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond in kwestjoni minn Awwissu 1992 sas-sena 2021. Huwa evidenti għalhekk illi r-rikorrenti m'humiex jippretendu kumpens għal leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom qabel Awwissu 1992, u cioe qabel skada s-sub-ċens temporanju;

---

[6] Vide paġna 2 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, a fol 94 tal-proċess

37. Din il-Qorti rat illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ħarġet f'Ġunju 1981, filwaqt illi l-intimat akkwista d-drittijiet fuq il-fond fi Frar 1987. Susswegwentement, skada ċ-ċens f'Awwissu 1992, l-intimat Rizzo baqa' fil-fond in kwestjoni, u l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni nħarġet f'Lulju 2007;

38. Huwa evidenti illi meta l-intimat Rizzo akkwista l-perjodu illi kien għad fadal mis-subenfitewsi temporanja, huwa tpoġġa hemm mill-Awtorita' tad-Djar per konsegwenza tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Infatti, jixhed l-intimat Rizzo stess illi, *"Kien tahuli Lorry Sant."*, *"Iva bis-saħħa tal-Housing Authority, minn hemm ħadthom iċ-ċwievet."* u *"Kien hemm requisition, hekk ħadtu jiena, kien hemm requisition."*[7] Jirriżulta anke mill-kuntratt illi permezz tiegħu akkwista l-perjodu rimanenti mis-subenfitewsi temporanja: *"Din iċ-ċessjoni qiegħda ssir bla ebda korrispettiv, prezz jew kumpens peress illi dan il-flat huwa post rekwisizzjonat b'requisition order numru tlieta u erbgħin elf disa' mija u sitta (43906)."* u *"Qiegħed jiġi anness ma' dana l-att markat dokument B, ittra mibgħuta mill-Housing Department lil Paul Astarita sabiex huwa jittrasferixxi dan il-flat lil Joseph Rizzo."*[8]

39. Skont il-kuntratt oriġinali illi permezz tiegħu nagħat il-konċessjoni enfitewtika lil Paul Astarita, il-kirja kienet ta' LM110 fis-sena, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem[9]. Minn meta skada ċ-ċens, Rizzo beda jħallas LM220 fis-sena, pagabbli LM55 kull tliet xhur. L-irċevuta esebita mir-rikorrenti a fol 13 tixhed illi ċ-ċens kien jitħallas direttament lis-sidien;

40. Jidher illi mhux qiegħed jiġi kontestat il-fatt illi sas-sena 2007, u cioe sa meta nħarġet in-Notifika ta' Derekwiżizzjoni, **il-fond in kwestjoni kien regolat mill-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta**, b'dana illi, għal dan il-perjodu, din il-Qorti sejra tindaga jekk dan l-Att illediex id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bejn is-sena 1992 u s-sena 2007;

---

[7] Vide traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu, a fol 87-88 tal-proċess
[8] Vide att ta' ċessjoni anness mar-rikors promotur, a fol 10-11 tal-proċess
[9] Vide **Dok LQ** a fol 32 tal-proċess

41. Fil-kumplament, peress illi l-proprjeta' kienet oriġinarjament mogħtija b'ċens temporanju, jekk għandu japplika xi kapitolu ieħor tal-liġi, huwa l-**Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** illi għandu japplika, u mhux il-Kap 69, gialadarba l-proprjeta' kienet oriġinarjament soġġetta għal ċens temporanju. Saħansitra anke mir-rikors promotur stess jirriżulta illi l-kera qed tiżdied kull ħmistax-il sena, bħalma jistabbilixxi l-Artikolu 12(2)(a) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

42. Madanakollu, hekk kif tajjeb jissottometti l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Artikolu 12(8) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi illi:

> *(8) Meta, fil-każ ta' enfitewsi msemmija fis-subartikolu (2)(a) u li tagħlaq wara l-21 ta' Ġunju, 1979, l-enfitewta jew il-kerrej li jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu meta tagħlaq l-enfitewsi jkun persuna differenti minn dik li tkun tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fil-21 ta' Ġunju, 1979, id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (2) jew (3), skont il-każ, għandhom japplikaw biss –*
>
> *(a) jekk –*
>
> *(i) il-persuna li tkun tokkupa d-dar fid-data msemmija kompliet tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha sakemm mietet; u*
>
> *(ii) il-persuna li tkun tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fl-egħluq tal-enfitewsi kienet tirrisjedi mal-enfitewta fi żmien mewtu u kellha f'dak iż-żmien il-kwalifiki l-oħra kollha biextiġi meqjusa bħala kerrej għall-finijiet ta' dan l-artikolu; jew*

(b) jekk –

(i) il-persuna li tkun qed tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fl-imsemmija data tkun kisbet u t-titolu li bih kienet hekk tokkupa d-dar mingħand l-enfitewta li jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu mal-egħluq tal-enfitewsi jew, jekk l-enfitewta li mingħandu jkun inkiseb l-imsemmi titolu jmut qabel l-egħluq tal-enfitewsi, mingħand l-enfitewta li l-werriet tiegħu jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu mal-egħluq tal-enfitewsi; u

(ii) sa l-egħluq tal-enfitewsi, ebda persuna barra mill-persuna fuq imsemmija u mill-imsemmi enfitewta, jew il-werriet tiegħu, u membri tal-familja tagħhom li jkunu jgħixu magħhom, ma kienet okkupat id-dar b'xi mod ikun li jkun; u

(iii) mhux iktar tard mit-30 ta' Settembru, 1979, jingħata avviż bil-miktub lill-Awtorità tad-Djar dwar it-titolu li taħtu tkun okkupata d-dar fil-21 ta' Ġunju, 1979, li jgħid ix-xorta ta' dak it-titolu, għal kemm żmien ikun mistenni jdum u l-isem tal-persuna li tkun tokkupa d-dar taħt dak it-titolu.

Fil-każ odjern, ma jirriżultax lil din il-Qorti illi l-intimat Rizzo kien jissodisfa xi waħda minn dawn il-kundizzjonijiet, b'dana għalhekk illi l-Artikolu 12(2)(a) ma setax ikun ta' konfort għalih. Id-dritt ta' rilokazzjoni tal-inkwilin għalhekk jidher illi ġie terminat meta ħarġet in-Notifika ta' Derekwiżizzjoni f'Lulju 2007, u, sa minn din id-data, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn leżjoni ta' drittijiet fondamentali tagħhom f'dan ir-rigward;

43. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tikkonsidra biss leżjoni o meno ta' drittijiet fondamentali tar-rikorrenti **permezz tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan għall-perjodu bejn l-1992 u l-2007**.

A. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

44. Ir-rikorrenti jsostnu illi l-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta jilledi d-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, illi jistabbilixxi:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni 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-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb 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:*
> *[...]*

45. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhux applikabbli minħabba li l-Kap 125 hija Liġi li daħlet fis-seħħ fi Frar 1949, skont kif jipprevedi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

46. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, illi jgħid:

> *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 deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;*
>
> *(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' 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-proprjeta'; jew*
>
> *(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (1) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.*

47. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Mary Azzopardi pro et noe et vs Awtorita' tad-Djar et***[10]:

[10] Rik Nru 207/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 31 t'Awwissu 2021

18. Detto dan, il-Qorti tqis illi l-perjodu relevanti għal din il-kawża beda mill-1987. Dan għaliex l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli f'dawn il-proċeduri peress li l-operazzjoni tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta hija mħarsa mill-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Huwa minnu illi din il-liġi ġiet emendata diversi drabi minn meta ġiet promulgata, iżda l-atturi ma ndikaw l-ebda emenda li taqa' taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-istess sub-inċiż u li tat lok għall-ilment tagħhom. Għalhekk l-ilment tal-atturi jista' jiġi eżaminat biss ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea, u konsegwentement il-Qorti tista' biss tieħu in konsiderazzjoni l-ilment tagħhom b'effett mill-1987.

48. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra għalhekk **tilqa'** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-paragrafu 5 tar-risposta tiegħu, u **tiċħad** it-talbiet rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

B. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

49. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi:

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 għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

50. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[11]:

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

[11] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

51. Fit-termini ta’ dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid.

52. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f’***Amato Gauci v. Malta***[12] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing “laws”. Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M’hemm l-ebda dubju illi l-Ordni ta’ Rekwiżizzjoni nħarġet fit-termini tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta’ Malta, u għalhekk għandha bażi legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

[12] Appl No 47045/06, 15 ta’ Settembru 2009

53. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Il-Qorti tifhem illi l-iskop wara l-liġijiet illi ġew promulgati bl-intiż illi jiġi kontrollat l-użu tal-proprjeta' kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati preċiżament sabiex tiġi garantita akkomodazzjoni soċjali lil kulħadd. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

54. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

55. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[13]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[14] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between*

---

[13] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[14] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

> *the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).*

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[15] illi:

> *Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-*

[15] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[16], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

56. Dan l-insenjament ġie wkoll enunċjat mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza fl-ismijiet ***Fleri Soler and Camilleri v. Malta***[17], meta, f'każ dwar il-ħruġ t'Ordni ta' Rekwiżizzjoni bħall-każ odjern, osservat:

> *72. The Court notes that a requisition order imposes a landlord-tenant relationship on the owner of the property (see paragraph 25 above). While this can be seen as creating a quasi-lease agreement between a landlord and a tenant, landlords have little or no influence on the choice of the tenant or the essential elements of such an agreement (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, §196).*

57. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[18], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to*

[16] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[17] Appl Nru 35349/05, 26 ta' Diċembru 2006
[18] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. 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 applicants' right of property.

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X tal-2009, kienet qed tagħmel l-indaġini tagħha f'dak illi huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 125, dan l-insenjament xorta waħda jsib applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin. Dan b'mod partikolar meta kkonsidrat ukoll fid-dawl ta' dak illi ġie ritenut ukoll mill-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet ***Fleri Soler and Camilleri v. Malta*** suċitata:

The prolongation of the requisition order over a period of decades coupled with the low level of rent and the absence of sufficient procedural safeguars has, over time, upset the reasonable relationship of proprotionality which should exist between the means employed and the aim sought to be achieved.

58. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, bħal fil-każijiet kollha l-oħra msemmija fil-ġurisprudenza suċitata, ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-proprjeta' in

kwestjoni, iżda mis-sena 1992 sas-sena 2007, la huma u lanqas l-antekawża tagħhom ma kellhom kontroll fuq deċiżjonijiet illi kienu jirrigwardaw il-proprjeta' illi fuqha kellhom drittijiet qua proprjetarji. L-Ordni ta' Rekwiżizzjoni sforzat lill-antekawża tar-rikorrenti sabiex jirrikonoxxi inkwilin fi proprjeta' tiegħu, b'rata ta' kera illi mhux ċar jekk stabbilixxihiex huwa minn jeddu jew ġiet imposta fuqu, u li ma setgħetx tinbidel. In oltre, r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom lanqas kellhom dritt jiddeċiedu meta (u jekk) tinħareġ Ordni ta' Derekwiżizzjoni. L-unika rimedji illi kienu offerti lilhom bl-applikazzjoni tal-Kap 125 huma rimedji illi ma kinux xierqa u adegwati;

59. Għalkemm forsi kien hemm xi darba fl-istorja illi tali miżuri kienu bżonnjużi fl-interess pubbliku, l-Istat kellu jfittex illi jemenda l-liġijiet mat-trapass taż-żmien, b'dana illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' kontemporanja. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi dawn il-miżuri, meħuda fid-dawl tal-progress fix-xena soċjo-ekonomika matul is-snin, imponew fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan preċiżament peress illi ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji;

60. Jirriżulta għalhekk **<u>mhux sodisfatt</u>** it-tielet element, u, konsegwentement, bl-operazzjonijiet tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jiġi dikjarat illi r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom qua proprjetari.

D. <u>L-Applikazzjoni tal-Artikoli 6 u 14 tal-Konvenzjoni għall-każ odjern</u>

61. Din il-Qorti tinnota illi filwaqt illi fir-rikors promotur ir-rikorrenti jagħmlu referenza għall-Artikoli 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u jitolbu dikjarazzjoni ta' leżjoni tal-istess fit-talbiet tagħhom, huma ma jelaborawx dwar il-mod kif qed iqisu bħala applikabbli dawn l-artikolu għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern;

62. Konsegwentement, mhux ċar għal din il-Qorti kif ir-rikorrenti qegħdin iqisu illi ġew diskriminati, u taħt liema bażi legali u/jew fattwali ma ngħatawx smigħ xieraq, b'dana illi ma tistax din il-Qorti tindirizza l-allegazzjoni magħmula mir-rikorrenti f'dan ir-rigward;

63. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet rikorrenti in kwantu l-istess talbiet jagħmlu referenza għall-Artikoli 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

C. Likwidazzjoni ta' Kumpens

64. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji għall-perjodu bejn l-1992 u l-2007;

65. Skont il-**Perit Tekniku Michael Lanfranco**[19], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1992 u 2007 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1992	1996	1,025
1997	2001	1,831
2002	2006	2,428
2007		3,939
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit mir-Rikorrenti	**€ 30,359**

[19] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 65 *et seq* tal-proċess.

66. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[20], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

> *"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment,*

[20] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

> *ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (**Bugeja et vs Muscat et** – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, saru xi mistoqsijiet in eskussjoni tal-Perit Tekniku mir-rikorrenti. Jidher illi r-rikorrenti kienu sodisfatti bit-tweġibiet tal-Perit Tekniku, stante illi ma saret l-ebda talba għall-ħatra ta' periti perizjuri. Konsegwentement, din il-Qorti tiddikjara <u>illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

67. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, mill-affidavit tar-rikorrent **John Quintano,** iċ-ċens pagabbli bejn is-sena 1992 u s-sena 2006 kienet fl-ammont ta' LM 220.00 fis-sena (illum ekwivalenti għal € 512.60), filwaqt illi dan l-ammont ġie awmentat fis-sena 2007 għas-somma ta' LM 325.40 (illum ekwivalenti għal € 758.18). Għaldaqstant jirriżulta lil din il-Qorti illi għall-perjodu ta' bejn is-sena 1992 u s-sena 2007, l-ammont globali perċepit mir-rikorrenti kien fis-somma ta' **<u>€ 7,934.58</u>**;

68. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' **kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil*

> *bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

69. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[21]:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.*

---

[21] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[22] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."*;

70. In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl tal-provi dokumentarji in atti, jiġi kkunsidrat illi:

    a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1992 sa 2007 kien fl-ammont ta' **<u>€ 7,934.58</u>;**

    b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€30,359</u>**;

    c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

[22] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

€ 30,359 – **30% għall-interess ġenerali** = € 21,251.30

€ 21,251.30 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 17,001.04

€ 17,001.04 - **€ 7,934.58 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€ 9,066.46**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **disat elef u sitta u sittin Ewro u sitta u erbgħin ċenteżmu (€9,066.46);**

In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

71. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **erbat elef Ewro (€4,000),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

72. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi l-intimat Rizzo m'għandux jinżamm responsabbli għall-promulgazzjoni ta' liġijiet illi huwa ma kellu l-ebda kontroll fuqhom.

D. Spejjeż Ġudizzjarji

73. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu fil-maġġor parti tagħhom sopportati mill-Avukat tal-Istat;

74. Iżda, madanakollu, din il-Qorti tikkunsidra illi t-talbiet rikorrenti mhux qed jiġu milqugħa fl-intier tagħhom, b'mod partikolari safejn it-talbiet rikorrenti jagħmlu referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikoli 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u safejn it-talbiet rikorrenti kienu jinkludu perjodu illi fihom ma kinux entitolati għal kumpens. Infatti dan wassal sabiex il-Perit Tekniku għamel stħarriġ dwar perjodu illi effettivament ma kellu l-ebda relevanza għall-kawża odjerna;

75. Din il-Qorti, għalhekk, fid-dawl anke ta' dak illi ġie deċiż, *inter alia,* mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et***[23]**,** hija tal-fehma illi r-rikorrenti għandhom iħallsu kwart (1/4) mill-ispejjeż tal-kawża, filwaqt illi l-intimat Avukat tal-Istat iħallas ir-rimanenti tliet kwarti (3/4) tal-istess.

Decide

76. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **Tilqa' *in parte* l-ewwel talba** tar-rikorrenti, u tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti, il-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta ta dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin John Rizzo, u impona restrizzjoni indebita fuq it-tibdil tal-kundizzjonijiet tal-kiri ta' fondi, b'dana illi ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Madanakollu, din il-Qorti qed **tiċħad** l-istess talba in kwantu ssir referenza fiha għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikoli 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan għar-raġunijiet mogħtija f'din id-deċiżjoni;

[23] Rik Nru 87/2014, Qorti Kostituzzjonali, 25 t'April 2018.

(ii) **<u>Tilqa' t-tieni talba</u>** tar-rikorrenti u tordna li konsegwentement ir-rikorrenti għandhom jingħataw rimedju fil-forma ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom;

(iii) **<u>Tilqa' t-tielet talba</u>** tar-rikorrenti, u filwaqt illi tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **disat elef u sitta u sittin Ewro u sitta u erbgħin ċenteżmu (€9,066.46)** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **erbat elef Ewro (€ 4,000)**, tordna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħalles l-istess kumpens lir-rikorrenti, bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv;

(iv) **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu kwart (1/4) mir-rikorrenti, l-ispejjeż l-oħra (3/4) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur