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

**Illum 21 ta' Gunju, 2023**

**Rikors Guramentat Nru: 139/2021 AF**

**Reverendu Fr. Pierre Desira fil-kwalità tieghu ta' Prokuratur tal-Provincja Agostinjana Maltija, kif debitament awtorizzat**

**vs**

**Awtorità tad-Djar**

**Raymond Galea**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors kostituzzjonali ta' Reverendu Fr. Pierre Desira fil-kwalità tieghu ta' Prokuratur tal-Provincja Agostinjana Maltija, li permezz tiegħu wara li ġie premess:

Ir-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond **6, Triq l-Isptar, Rabat, Malta**.

Il-fond in kwistjoni gie rekwizizzjonat fis-6 ta' Awwissu 1984 b'requisition order 22361 u gie derekwizizzjonat fil-25 ta' Awwissu 2009, skond dokument hawn anness u mmarkat bhala *"Dokument A".*

B'dokument tas-7 ta' Dicembru 2020, *"Dokument B"* hawn anness, in-Nutar Anthony Abela ddikajra li l-proprjetà in kwistjoni hija proprjetà tal-Provincja Agostinjani kif kienet ghal sekli shah stante li tifforma parti mill-binja tal-Kunvent San Mark, fir-Rabat, Malta.

B'ittra tal-25 ta' Ottubru 2008, *"Dokument C"* hawn anness, l-intimat Raymond Galea kiteb lill-intimata Awtorità tad-Djar u ma sabx oggezzjoni ghall-hrug tad-derekwizizzjoni odjerna, basta illi din ir-rekwizizzjoni tibqa' veljanti sakemm il-kerrejj jibqa' Raymond Galea.

Kif fuq inghad, l-kera li l-intimat qed jhallas in kwantu ghall-fond *de quo* jammonta ghal €212.00c fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Ligi, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

Ir-rikorrenti gew affaccjati b'din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni b'mod ingust u b'mod abbusiv u wara li l-Awtorita' tad-Djar insistiet u ezigiet li tohrog din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni, u liema Ordni ta' Rekwizizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali taghhom a tenur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi l-kera li

imponewlhom li jircievu ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali ghad-drittijiet taghhom bhala sidien.

Il-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sena lir-rikorrenti liema somma hija naturalment wahda minima hafna u zgur ma kenitx tirrifletti l-valur kummercjali tal-fond.

L-intimati jew min minnhom ghandhom jhallsu d-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba dak impost fuqhom b'din ir-rekwizizzjoni li kisret id-drittijiet taghhom kostituzzjonali taghhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ghalhekk ghad li huwa minnu li r-rikorrenti baqghu titolarji u proprjetarji tal-fond *de quo*, gie impost fuqhom '*landlord / tenant relationship*' u fil-verita' l-agir huwa esporprjazzjoni *de facto* u dan ikkrea pregudizzju sproporzjonat u eccessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokol tal-Artikolu Wiehed tal-Konvenzjoni Ewropea kif gia gie stabbilit fil-kawza "Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" deciza fis-26 ta' Dicembru 2006 u "Gerald Montanaro Gauci vs MALTA" deciza fit-30 ta' Awissu 2016.

Ghad illi l-istat ghandu margini ta' diskrezzjoni wiesgha biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, huwa ghandu però jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilhaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piz li jrid ibati s-sid li fuq il-proprjetà tieghu tohrog l-ordni ta' rekwizizzjoni u l-interess ghas-socjetà in generali u li b'din l-ingerenza sid ma jkunx assoggettat ghal disproportionate burden.

Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjetà ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza "Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjetà tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien

jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fil-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", moghtija fl-istess data, l-istess Qorti ukoll sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta.

B'sentenza ohra deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019, (Application no. 55747/16) fl-ismijiet Portanier vs Malta, l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qieghda b'mod kontinwu u sistematika tabdika mir-responsabbiltà taghha illi tordna l-izgumbrament tal-inkwilini f'kazijiet simili ghal dak odjern, meta fl-istess nifs ssib illi hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

Sussegwentement, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), f'kaz simili ghal dak odjern Rikors Nru. 77/2015 fl-ismijiet Joseph Camilleri vs L-Avukat Generali u Sylvia u Dennis konjugi Fenech deciza fit-3 ta' Ottubru 2019 mhux talli iddikjarat li kien hemm lezjoni tal-artikolu 37 ta' Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk ordnat illi r-rikorrent jithallas s-somma ta' hmistax-il elf euro (€15,000) bhala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minhabba l-ksur imgarrab minnu talli laqghat it-talba tal-istess rikorrenti biex jigu zgumbrati l-intimati u kwindi jinghata pussess liberu tal-fond lir-rikorrenti u dan entro sena mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimati li jhallsu lir-rikorrenti kera ta' €300 fix-xahar mis-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

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

In vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, certament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeciedi l-kawza odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali taghhom sancit bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi minhabba c-cirkostanzi u fatti suesposti u dawk Ii ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors u minhabba l-Ordni ta’ Rekwizizzjoni numru 22361, tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, u li l-effetti ta’ tali Ordni ta’ Rekwizizzjoni ghadhom sa llum jincidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond 6, Triq l-Isptar, Rabat, Malta, proprjeta tar-rikorrenti, a favur tal-intimat Raymond Galea tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta’ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u b’hekk tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkancellaw ghall-effetti kollha tal-ligi ir-rekwizizzjoni relattiva, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess u godiment shih u reali ta’ hwejjighom, primarjament billi l-istess intimat Raymond Galea jigi zgumbrat mill-fond imsemmi u r-rikorrenti rrintegrati fil-pussess u godiment shih ta’ hwejjighom.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza tar-rekwizizzjoni u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk ta’ l-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.

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

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

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

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

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

L-atturi qed jattakkaw il-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni per se imma mhux qed jattakkaw il-ligi *ossia* il-Kap. 125 li tahtha harget dik l-Ordni – intant ma kien hemm xejn li huwa leziv tad-drittijiet fundamentali fil-hrug ta' tali Ordni. Ghalhekk it-talbiet kif impostati ma jistghux iregu u ghandhom jigi michuda. Refernza ampja issir ghas-sentenza moghtija minn dina l-Onor. Qorti kif diversament preseduta, fit-30 ta' Marzu 2021 fil-Kawza fl-ismijiet Mary Azzopardi pro et noe et v Awtorita' tad-Djar et (Rik 207/19 per Imh. Onor. Toni Abela. Dik is-sentenza sostniet li:

> ***"32.*** *Il-Qorti ma tistax tara kif tista' tilqa' it-talbiet tar-rikorrenti fid-dawl, li qed jitolbu* ***biss*** *dikarazzjoni b'konsegwenza tal-Ordni imsemmija. Din l-Ordni ma tistax tittieħed in vacuo, mingħajr referenza għal-liġi li welditha. Din l-ordni hija frott l-istess liġi li tippermettiha. Din il-liġi ma hiex qed tkun attakkata f'din il-kawża, bħala anti-kostituzzjonali, fis-sens li tikser id-drittijiet tal-bniedem. Di fatti, meta jkunu attakkati l-konversjoni ta' ċnus għall-kirjiet taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jew kirjiet ta' qabel il-15 ta' Ġunju 1995 li huma regolati mill-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta, dejjem jiġu attakkati dawk l-artikoli speċifiċi tal-liġijiet inkwistjoni li jippermettu dawn ix-xorta ta' kirjiet. Dawn tal-aħħar huma biss l-effett tal-ewwel, bħal ma l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni hija l-effett tal-artikoli rilevanti tal-Kap 125 tal-liġijiet ta' Malta fost oħrajn dawk imsemmija aktar 'l fuq.*
>
> ***33.*** *Il-Qorti qrat sewwa r-rikors tar-rikorrenti u mkien ma sabet, imqar għal darba waħda, referenza għall-validita' o meno tal-artikoli imsemmija tal-Kap 125 tal-liġijiet ta' Malta. Il-Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha għal dan il-fatt,*

*bħallikieku qiesu ma kien xejn, anke jekk il-materja hija waħda ta' natura Kostituzzjonali. Għalkemm huwa minnu, li f'Kawżi ta' din ix-xorta l-Qrati juru flessibilita' u ma jinsistux għar-riġidita' żejda u bla bżonn, dan ma jfissirx li xorta għandhom jagħlqu għajnejhom meta l-kuxjenza legali tkun qed tiddettalhom mod ieħor."*

L-attur irid jipprova il-prokura tieghu u irid jipprova li ghandu l-awtorizzazzjnijiet kollha necessarji biex jiftah din il-kawza.

Il-provincja trid tindika li bid-dritt kanoniku ghandha dritt u setgha li tibda din il-kawza anke minghajr il-permess tas-Santa Sede.

L-atturi ma ippruvawx it-titolu taghhom ghal din il-proprjetà. Certament illi semplici ittra ta' Nutar ma tistax tkun prova tajba bizzejjed u ghalhekk it-talbiet attrici iridu jigu michuda.

L-atturi iridu jipprovaw it-titolu taghhom u jipprovaw ukoll li ma hemm ebda sidien ohra tal-fond mertu tal-kawza u f'kaz li l-atturi akkwistaw il-fond b' titolu oneruz, u *inter vivos* meta gia kien hemm l-Ordni ta' Rekwizizzjoni, allura ma hemm ebda lezjoni kostituzzjonali.

Il-proprjetà tal-Knisja ghaddiet ghand il-Gvern bil-kuntratt tal-1992 bejn is-Santa Sede u il-Gvern ta' Malta. Irid jigi pruvat li din il-proprjetà kienet proprjetà li ma ghadditx lill-Gvern b' dak il-kuntratt.

Intant huwa tassew stramb kif waqt li il-kuntratt tal-1992 bejn is-Santa Sede u il-Gvern rabat lill-Gvern biex juza il-proprjetà akkwistata bil-kuntratt, ghall-akkomodazzjoni Socjali, il-provincja attrici (li hija parti mill-Knisja ta' Malta) qed tippretendi li il-Gvern ihallas kumpens ghall-proprjetà li hi stess riedet li tuzaha bhala akkomodazzjoni socjali ghal nies fil-bzonn – u dan kif inhu dmir taghha li taghmel skont it-taghlim taghha u il-ligi Kanonika taghha.

Huwa inkredibbli kif organu tal-Knisja, li bil-kuntratt tal-1992, imponiet fuq il-Gvern obbligu li juza ghal skop ta' akkomodazzjoni socjali il-proprjetà li kienet qed tigi trasferita lill-

iStat, f'din il-kawza qed jitlob addirittura li l-inkwilin jigi zgumbrat. Donnu f' dan il-pajjiz kollox qed jinqaleb ta' taht fuq.

Huwa evidenti li il-Provincjali precedenti tal-Provincja Agostinjana ta' Malta kienet kuntenta li il-proprjetà taghha kienet qed tintuza ghal skop socjali u ma hassitx li kien hemm lezjoni tad-drittijiet propjetarji taghha – dan anke in linja mal u b'mod analogu ghall-obbligu impost fuq l-istat Malti bil-kuntratt mas-Santa Sede tal-1992.

Id-drittijiet fundamentali u id-dritt ta' azzjoni ghal-lezjoni ta' drittijet fundamentali ma jistghux jigu trasferiti la *inter vivos* u la *causa mortis* ghaliex dawk huma drittijiet moghtija personalment lil min ikun issubixxa il-lezjoni. Dawn id-drittijiet huma *extra commercium* u mhux trasferibbli. Kieku drittijiet fundamentali jistghu jigu trasferiti *inter vivos* jew *causa mortis*, peress li tali drittijiet mhumiex preskrivibbli allura jista' jaghti l-kaz li l-Istat jigi anke imfittex ghall-lezjoni per ezempju ta' arresti illegali li graw il-fuq minn mitt sena ilu.

Fil-kaz li l-attur akkwista il-fond b' titolu oneruz, u *inter vivos*, allura ma hemm ebda lezjoni kostituzzjonali; u fil-kaz li l-atturi wirtu il-fond ma hemm ebda lezjoni li seta giet sofferta qabel ma ghadda il-wirt u dan hekk kif jinghad fis-sentenza deciza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit 3 ta' Dicembru 2020 ***Doreen Grima et. vs Awtorità tad-Djar et*** **(Rik nru.167/2019 GM)**.

Jekk l-atturi ma kinux is-sidien meta sehhet l-allegata lezjoni kostituzzjonali allura huma ma ghandhom ebda locus standi f'din il-kawza.

Ma kien hemm xejn hazin fil-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni u intant anke hawn ma gewx ezawriti ir-rimedji ordinarji ghaliex hadd ma ipproceda biex tigi sindakata gudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ittiehdet meta hargu l-ordnijiet.

Illi Ordni ta' Rekwizizzjoni ma tledix id-drittijiet kostituzzjonali u hija permessa biex tara li jkun hemm tqassim gust tal-gid fil-pajjiz. Il-kostituzzjoni taghti id-dritt lill-istat li jillimita id-

drittijiet tal-proprjetà basta jkun hemm proporzjonalità bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u il-kumpens imhallas.

Tant ma hemm ebda lezjoni u ebda piz zejjed li kien qed jingarr mill-atturi li din l-azzjoni inbdiet biss hafna snin wara li kienet harget l-ordni ta' rekwizizzjoni cioè fis-6 ta' Awwissu 1984 – xejn inqas minn 37 sena wara l-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni; u infethet meta gia l-istess Ordni kienet giet imnehhija fil-25 ta' Awwissu 2009.

Iz-zmien li l-atturi hallew li jghaddi biex bdew dawn il-proceduri juri li fil-verità anke huma ma hassewx li kien hemm lezjoni ghax min ihoss lezjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jagixxi b'mod tempestiv. U ovvju li Provincjali ohra tall-istess ordni hassew li la darba il-proprjetà tall-Knisja li kienet ghaddiet ghand il-Gvern kellha tintuza ghall-akkomodazzzjoni socjali, anke din il-proprjetà li baqghet ghand il-Knisja kellha tkompli tigi uzata ghal daqshekk.

Ghalhekk dan it-trapass ta' zmien ghandu ukoll jimmilita kontra l-atturi. Fil-verità huwa evidenti li l-atturi, skont il-Fidi taghhom ma riedux jghabbu lill-inkwilini u riedu jaqdu lis-socjetà fl-iskop ta' akkomodazzjoni socjali. La ghamlu dik l-ghazla u ma aggixxewx qabel, ma jistghux issa jitolbu minn ghand il-Gvern kumpens ghal dak li huma kienu taw b'manjanimità lil dan ic-cittadin.

L-atturi stess jikkonfermaw fir-rikors promotur taghhom li l-kera kienet tghaddi direttament lilhom u ghal dan l-Awtorità esponenti m'ghandhiex tahti il-ghaliex hemm relazzjoni bejn sid u inkwilin.

L-atturi fit-tielet, fir-raba' u fil-hames talba ihalltu kumpens ghall-lezjoni ta' drittijiet fundamentali ma' azzjoni ta' danni. Imma dan mhux permess mill-ligi – l-atturi ma messhom qatt halltu wahda mal-ohra. Huma kien messhom ghazlu triq wahda. Din il-Qorti ma ghandiex taghti u takkorda danni. Fil-fatt anke fejn il-Qorti issib li jkun hemm sproporzjonalità bejn il-limitazzjonijiet tad-dritt u il-kumpens, l-istess Qorti qatt ma tuza il-valur lokatizju fis-suq miftuh biex tillikwida il-kumpens xieraq biex jispurga il-lezjoni kostituzzjonali.

L-atturi stranament jitolbu ukoll it-tkeccija tal-inkwilin meta mhux il-mansjoni ta' din l-Onor. Qorti li takkorda tali talba.

L-atturi ma sofrew xejn jew jekk sofrew lezjoni dina kienet minima u dan anke tenut kont taz-zmien li hadu biex bdew dawn il-proceduri u ghalhekk it-talbiet kollha ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-atturi.

Ghaldqstant it-talbiet kollha attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi ingunti ghas-subizzjoni.

Rat illi minkejja li debitament notifikat bl-atti tal-kawża, l-intimat Raymond Galea baqa' ma ressaqx tweġiba għat-talbiet attriċi.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Marie Louise Caruana Galea, mahtura minn din il-Qorti fl-udjenza tas-26 ta' Ottubru 2021 sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża minn Awwissu 1984 u cioè mid-data tal-ordni ta' rekwiżizzjoni sas-sena 2021 b'intervalli ta' ħames snin.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur u dik tal-Awtorità konvenuta.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, il-Provinċja Agostinjana kif debitament rappreżentata qegħda titlob lill-Qorti ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà kif imħares taħt l-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, konsegwenza ta' riperkussjonijiet legali tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa mill-Gvern tramite d-Dipartiment responsabbli mid-Djar. Għalhekk, l-attriċi qed titlob rimedju għall-ksur lamentat inkluż ukoll it-terminazzjoni tal-kirja viġenti kif ukoll danni u/jew kumpens għall-ksur tad-drittijiet tagħha.

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

Il-kawża ta' llum hija dwar il-fond fl-indirizz numru 6, Triq l-Isptar, ir-Rabat, Malta. Dan il-fond jappartjeni lil Provinċja attriċi. Tajjeb jingħad illi l-attriċi ma ressqet ebda kuntratt sabiex turi kif akkwistat l-imsemmija proprjetà. Ġiet ippreżentata biss dikjarazzjoni rilaxxjata min Nutar Dottor Anthony Abela fejn dan jikkonferma li l-imsemmija proprjetà tappartjeni lill-Provinċja attriċi.

Mill-atti jirriżulta li b'ordni tas-6 ta' Awwissu 1984, is-Segretarju tad-Djar kien ħareġ Ordni ta' Rekwiżizzjoni fuq il-fond u fid-29 ta' Lulju 1984 il-fond ġie allokat lil Roger Norman Galea sakemm fil-31 ta' Jannar 1994 il-fond ġie allokat lill-konvenut Galea bil-kera ta' €212 fis-sena.

Jirriżulta wkoll illi fis-6 ta' Novembru 2008 l-attriċi talbet lill-Awtorità tad-Djar illi ssir derekwiżizzjoni tal-proprjetà. L-Awtorita' konvenuta vverifikat li diġa kien hemm rikonoxximent tal-inkwilin u li għalhekk kien hemm relazzjoni bejn is-sidien u l-inkwilini. Għalhekk, fil-25 ta' Awwissu 2009 ħarġet ordni ta' derekwiżizzjoni.

Il-Qorti tosserva li anki jekk il-fond ġie derekwiżizzjonat, xorta jibqa' l-fatt li peress li l-intimat Galea kien qiegħed jokkupa l-fond bħala l-unika residenza tiegħu, u stante illi l-fond ġie konċess lilu qabel l-1995, il-kirja hija waħda protetta bil-liġi. Fi ftit kliem dan ifisser illi l-Provinċja attriċi hija marbuta bil-liġi illi tkomplu ġġedded il-kirja fit-termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Id-disposizzjoni taqra hekk:

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

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

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

> "*(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-ewwel ħlas tal-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2010, għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont.*
>
> *Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.*
>
> *(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi il-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013:*
>
> *B'dan iżda li fejn il-kera tkun fl-1 ta' Jannar, 2010 aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, u b'kuntratt bil-miktub qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 il-partijiet ikunu qablu fuq metodu ta' żjieda fil-kera, wara l-1 ta' Jannar, 2010 iż-żjidiet fil-kera għandhom jibqgħu jkunu regolati skont dak il-ftehim sakemm jibqa' fis-seħħ*."

L-attriċi tilmenta illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni saret bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà. Dan minħabba l-kera baxxa u l-kirja furzata. Konsegwentement, qegħda titlob lill-Qorti tittermina l-kirja u tordna l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond sabiex hija tingħata lura l-pussess battal tal-proprjetà tagħha. Qed titlob ukoll likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens għal-leżjoni.

Skont il-perit tekniku, l-proprjetà kienet tiswa €175,000 fis-sena 2020 filwaqt illi l-valur lokatizju tagħha fl-istess sena kien ta' €5,400 fis-sena.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi *inter alia* li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist (...) għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kulħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

Diversi huma l-eċċezzjonijiet preliminari li ġew imressqa mill-Awtorità tad-Djar. Fl-ewwel lok eċċepiet illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda għaliex imkien fir-rikors promotur ma sar aċċenn għall-provvedimenti tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta. Issejjes din l-eċċezzjoni fuq is-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet Mary Azzopardi *pro et noe* et vs Awtorità tad-Djar et deċiża fit-30 ta' Marzu 2021. Fis-sentenza tagħha l-ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet attriċi *in toto* għar-raġuni li waqt li l-attriċi talbet dikjarazzjoni dwar ksur ta' drittijiet fundamentali konsegwenza ta' Ordni ta' rekwiżizzjoni, l-attriċi ma semmietx liema liġi kellha tapplika f'dak il-każ speċifiku. Il-Qorti għalhekk irriteniet illi l-Ordni attakkata ma setgħetx tittieħed *in vacuo* mingħajr referenza għal-liġi li wellditha. Din is-sentenza però ġiet appellata u fis-sentenza tagħha tal-31 t'Awwissu 2021 il-Qorti tal-Appell laqgħet l-appell,

ħassret is-sentenza appellata u kkritikat ir-raġunament tal-ewwel Qorti billi qalet hekk:

> "*15. Din il-Qorti taqbel mal-appellanti illi l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ċaħdet it-talbiet kollha tagħhom għaliex ma ssemmiex il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rikors tagħhom. Fil-fehma ta' din il-Qorti, ma kienx meħtieġ għall-atturi li jimpunjaw il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta innifsu. Kien b'effett tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni illi l-atturi tpoġġew fis-sitwazzjoni illi skont huma hija leżiva tad-drittijiet fondamentali tagħhom. Għalhekk l-Ewwel Qorti setgħat legalment teżamina u tiddetermina l-ilment tal-atturi, u dan minkejja illi l-ilment m'huwiex ibbażat ukoll fuq il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta. Minn dan isegwi illi dan l-aggravju tal-atturi għandu mis-sewwa u qed jiġi milqugħ*."

Għalhekk it-tieni eċċezzjoni sollevata mill-Awtorità konvenuta qegħda tiġi respinta.

L-Awtorità konvenuta eċċepiet ukoll illi għandha ssir il-prova tal-prokura favur ir-rappreżentant tal-Provinċja attriċi u li trid issir il-prova dwar jekk l-attriċi hix meħtieġa titlob il-permess tas-Santa Sede sabiex tibda dawn il-proċeduri. Kompliet teċċepixxi li ma jagħmel ebda sens li llum il-Provinċja qed tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha wara li kienet il-Knisja li bi ftehim tas-sena 1992 għaddiet il-proprjetà tagħha favur il-Gvern ċentrali sabiex dan juża l-istess proprjetà għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali. Nonostante kemm eċċezzjonijiet qanqlet l-Awtorità konvenuta, l-istess Awtorità naqset milli titratta dawn l-eċċezzjonijiet fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha u għalhekk il-Qorti qegħda tqis dawn l-eċċezzjonijiet bħala rinunzjati, anki ghaliex tqis l-indipendenza tal-Ordni Agostinjana f'dak li ghandu x'jaqsam ma hwejjgu. Mhuwiex lok li wiehed hawnhekk jiddiskuti l-iskop ahhari li ghandu jkun il-bazi tal-proprjetà goduta mill-Provincja. Ghaldaqstant, ghall-fini ta' dawn il-proceduri, il-Provincja Agostinjana qeghda tigi meqjusa bhal kull rikorrent proprjetarju iehor.

L-Awtorità tad-Djar kompliet teċċepixxi illi l-attriċi għandha tagħmel il-prova tat-titolu tagħha. Il-ġurisprudenza kostanti tal-qrati tagħna hija fis-sens illi fil-kawżi ta' natura kostituzzjonali

mhuwiex indispensabbli illi l-atturi jagħmlu l-prova tat-titolu tagħhom għall-proprjetà għaliex kawżi bħal din tal-lum mhumiex kawżi ta' rivendika fejn il-prova tat-titolu hija *sine qua non* sabiex tirnexxi l-azzjoni.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża Robert Galea vs Avukat Generali et din il-qorti diversament presjeduta qalet hekk :-

> *"Illi biex wiehed ikun f'qaghda li juri li garrab ksur tal-jedd fondamentali tieghu taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'ghandux ghalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wiehed originali bhallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fondamentali kienet wahda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawza fl-ismijiet* ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et****). Huwa bizzejjed, ghall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wiehed juri li ghandu jedd fil-haga li tkun li bih jista' jieqaf ghall-pretensjonijiet ta' haddiehor.*
>
> *Imbaghad, ghall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa bizzejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-haga li tkun."*

F'kull każ ir-rikonoxximent, da parti tal-konvenuti, illi l-Provinċja attriċi hija s-sid tal-proprjetà huwa suffiċjenti għall-fini ta' din il-kawża.

Għalhekk din l-eċċezzjoni hija sorvolata.

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

Il-Qorti tosserva li waqt li fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-Awtorità konvenuta għamlet referenza għall-provvediment taħt l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, fir-risposta tagħha ma ressqet ebda eċċezzjoni f'dan ir-rigward. Lanqas ma jirriżulta li f'xi

stadju tal-proċeduri talbet li tressaq xi eċċezzjoni ulterjuri f'dan ir-rigward. Biss, għall-fini ta' kompletezza u retta applikazzjoni tal-liġi, u tenut kont tal-implikazzjonijiet li jġorr miegħu l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni il-Qorti tqis illi għandha tinoltra fil-mertu tal-applikazzjoni ta' din id-disposizzjoni li taqra hekk:

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

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

> "*Għalkemm il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-art. 47(9). Konsegwentement, sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat illi l-Kap. 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.*
>
> *Inoltre l-art. 47(9) jirreferi għal 'liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962' u mhux għal dak li jkun sar qabel dik id-*

*data bis-saħħa ta' liġi bħal dik. It-tiġdid tal-kiri kien qiegħed iseħħ bis-saħħa ta' liġijiet li kienu fis-seħħ qabel l-1962. Għaldaqstant, b'applikazzjoni tal-art. 47(9) ma jintlaqtux bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni*."

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

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

L-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimata ser jiġu indirizzati fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel il-Qorti dwar il-mertu tal-każ. Il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għall-ġurisprudenza tal-Qrati ta' Malta u tal-Qorti Ewropea li għalkemm tirreferi għad-disposizzjonijiet u tħaddim tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fiha hemm miġbura prinċipji li japplikaw bi sħiħ għal każ li għandha quddiemha din il-Qorti llum.

M'hemmx dubju li kif ingħad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Anna Fleri Soler et vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et, tas-26 ta' Novembru 2003, ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Marzu 2005, l-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess ġenerali. Depożizzjoni din li hija skolpita f'termini wiesgħa u li tagħti skop ampju u diskrezzjoni wiesgħa lill-istat f'dan ir-rigward.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea ta' Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 ingħad illi:

> "*...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation*."

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi interpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'. Kif ingħad mill-Qorti Ewropea fis-sentenza ta' Lithgrow and Others v. United Kingdom, tat-8 ta' Lulju 1986:

> "*The Court recalls that not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be*

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

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, spjegat illi:

"*F'kazijiet bhal dawn il-kumpens xieraq ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-ghan legittimu li mmotiva l-mizura tar-rekwizizzjoni u li l-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq. Il-Qorti Ewropeja fil-kazijiet ta' Edwards v. Malta u Ghigo v. Malta ddecidiet li:*

*"(Para 76). As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (emfazi tal-Qorti u Mellacher and Others, cited above, § 45*.""

Hekk ukoll, kif osservat il-Qorti Ewropea fis-sentenza msemmija ta' Amato Gauci v Malta:

"*[The Court] reiterating that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of*

*economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value*."

Il-Qorti Ewropeja, għalkemm irrikonoxxiet li l-istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, sostniet li għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità:

*"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).*

*57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).*

*58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but*

*also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).*

*59. Moreover, in situations where the operation of the rent control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis, HuttenCzapska, cited above, § 223).*"

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjeta alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'.

Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja setghet tintiret.

Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Fil-każ ta' Cassar v Malta, deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, intqal hekk:

> *"(a) <u>Whether there was an interference</u>*
>
> *In connection with the development of property, the Court has previously found that having been aware of the fact that their property had been encumbered with restrictions when they had bought it (for example, its designation in a local development plan), the applicants could not hold that circumstance against the authorities (see Lacz v. Poland, (dec.) no. 22665/02, 23 June, 2009; and the case-law cited therein), specially when a complaint has not been made that they had a legitimate reason to believe that the restrictions encumbering their property would be removed after they bought the property. However, the Court has not excluded that there might be particular cases where an applicant who bought a property in full knowledge that it was encumbered with restrictions may subsequently complain of an interference with his or her property rights, for example, where the said restrictions are alleged to be unlawful (ibid.).*
>
> *More specifically in the context of restrictions on lease agreements (in particular the prohibition on bringing a tenant's lease to an end), the Court has found that there was an interference as a result of the domestic courts' refusals of the applicants' demands, despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions when they had entered into the lease agreement, a matter which however*

*carried decisive weight in the assessment of the proportionality of the measure (see Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal, no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010).*

*Subsequently, in R & L, s.r.o. and Others (cited above) the Court specifically examined whether Article 1 of Protocol No. 1 protected applicants who had purchased property in the knowledge that rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their respective properties their rents had been set in accordance with the rent regulations applicable at the time and the applicants could not have increased the rents above the threshold set by the State. Nor were they free to terminate the rent agreements and conclude new ones with different – higher – levels of rent. The Court did not find it decisive that one of the applicants had purchased the property before the domestic courts had taken issue with the legislation in place which had given a legitimate expectation that the status of such properties would be addressed by the national legislator in due course. The Court held that it could not be said that the applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rent-control regulations had constituted an interference with the landlords` right to use their property (ibid., § 106).*

*In the more recent Zammit and Attard Cassar (cited above, § 50) case, in a situation where the applicants` predecessor in title had knowingly entered into a rent agreement in 1971 with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the Court held that, at the time, the applicants` predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed that when the applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything*

*more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, as in R & L, s.r.o. and Others, in Zammit and Attard Cassar (both cited above) the applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in that case had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (Zammit and Attard Cassar, cited above, § 51).*

*Turning to the present case, the Court also notes that the applicants had bought their property before the European Court of Human Rights took issue with the Maltese legislation applicable in cases such as Amato Gauci (cited above). That judgment was eventually followed in most cases in domestic case-law. However, again the Court finds this not to be decisive given the passage of time between the purchase of the property and now. In this connection the Court reiterates that what might be justified at a specific time might not be justified decades later (see Amato Gauci, cited above, § 60). In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect. Furthermore, the applicants, who bought a property that was already subject to a restricted lease, did not have the possibility to set the rent themselves or to freely terminate the*

*agreement. Clearly, they could not be said to have waived any rights in that connection (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50).*

*Accordingly, the Court finds that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 51). Nevertheless, in circumstances such as those of the present case a number of considerations need to be made in connection with the proportionality of the interference.*

*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, §§ 160-61, ECHR 2006-VIII; Bittó and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014; and R & L, s.r.o. and Others, cited above, § 108).*

*(b) <u>Whether the Maltese authorities observed the principle of lawfulness and pursued a "legitimate aim in the general interest"</u>*

*The Court refers to its general principles on the matter as set out in Amato Gauci (cited above, § 53-54).*

*That the interference was lawful has not been disputed by the parties. The Court finds that the restriction arising from the 1979 amendments was imposed by Act XXIII of 1979 and was therefore "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1.*

*In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate socialpolicy aim, specifically the social protection of tenants (see Amato Gauci, cited above, § 55, and Anthony Aquilina,*

*cited above, § 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see Anthony Aquilina, cited above, § 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G`s necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure.*

*(c) Whether the Maltese authorities struck a fair balance*

*The Court refers to its general principles on the matter as set out in Amato Gauci (cited above, § 56-59).*

*The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicants' property. It notes that the applicants could not exercise their right of use in terms of physical possession as the house was occupied by tenants and they could not terminate the lease. Thus, while the applicants remained the owners of the property they were subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time.*

*Despite any reference to unidentified procedural safeguards by the Government (see paragraph 41 above) the Court has on various occasions found that applicants in such a situation did not have an effective remedy enabling them to evict the tenants either on the basis of their own needs or those of their relatives, or on the basis that the tenants were not deserving of such protection (see Amato Gauci, cited above, § 60, and Anthony Aquilina, cited above, § 66). Indeed, when their need arose (some years after they had purchased it) and later despite the little need of it by the tenant – who was not in any particular need of housing (at least after 2008) – the applicants were unable to recover the property. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of*

*the owners (see Anthony Aquilina, cited above, § 66, and mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, cited above, § 61). The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited – as in fact happened in the present case. It is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property.*

*As to the rent payable, the Court is ready to accept that EUR 466 annually was a more or less reasonable amount of rent in 1988 - particularly given that it was an amount of rent which the applicants were aware of and in spite of which they decided to purchase the property with the relevant restrictions. Furthermore, it was an amount of rent which the applicants expected to receive for a number of years, at least until the demise of J.G. and his wife. Moreover, the Court accepts that at the relevant time the measure pursued a legitimate social-policy aim (see paragraph 53 above) which may call for payments of rent at less than the full market value (see Amato Gauci, § 77).*

*The same cannot be said after the passage of decades, during which the rent had remained the same (as stated by the parties and the domestic courts, the rent is still EUR 466 annually). The Court has previously held that there had been a rise in the standard of living in Malta over the past decades (see Amato Gauci, cited above, § 63, and Anthony Aquilina, cited above, § 65). Thus, the needs and the general interest which may have existed in 1979 must have decreased over the three decades that ensued (see Anthony Aquilina, cited above, § 65). It is noted that as stated by the Government in paragraph 40 above, the minimum wage in 2015 was EUR 720.46 per month, while in 1974 (the date when Malta adopted a national minimum wage) it amounted to the equivalent of less than EUR 100 per month (see Amato Gauci, cited above, § 60).*

*The Court need not identify the exact year at which the rent payable was no longer reasonable. It observes that cases against Malta concerning the same subject matter, that is to*

*say renewal of leases by operation of law - whose rent had been set on an open market – (see Amato Gauci, Anthony Aquilina, and Zammit and Attard Cassar, all cited above), which have invariably lead to findings of a violation of Article 1 of Protocol No. 1, concerned periods after the year 2000. Furthermore, the Government of the respondent State have often argued that Malta suffered a boom in property prices in 2003 (see, for example, Apap Bologna v. Malta, no. 46931/12, § 97, 30 August 2016). Lastly, although not determinative, it was only in 2008 that the applicants refused to accept the rent, once P.G. had inherited the property. In the light of the above it suffices for the Court to consider that a rent based on the value of the property as it stood in 1962 with the relevant adjustment which amounted to EUR 466 annually in 1988 and thereafter – was certainly not reasonable for the years following 2000.*

*In particular, even if one had to concede that the valuations submitted by the applicants are on the high side, the Court notes that the first-instance domestic court, in 2011, accepted EUR 3,000 per month (that is to say EUR 36,000 per year) as the rental market value of the property (see paragraph 18 above). Thus, the amount of rent received by the applicants, around EUR 39 a month, that is to say EUR 466 per year, for a fourteen-room house in Sliema, a highly sought-after location, is indeed "derisory" as was also found by the first-instance domestic court (see paragraph 18 above). Indeed, that amount of rent contrasts sharply with the market value of the premises in recent years, as accepted by the domestic court or as submitted by the applicant, as it amounted to a little more than 1% of the market value. The Court considers that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable (see Amato Gauci, cited above, § 62).*

*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 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 needs 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.*

*There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention*."

Stabbilit dan kollu, din il-Qorti tqis illi l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett principji:

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Dawn it-tlett prinċipji, għalkemm distinti, huma relatati, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel principju.

Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-principji (i) tal-legalità, (ii) tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) tal-bilanċ ġust.  Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta tal-individwu.  Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.  Għalhekk, il-Qorti trid tagħmel analiżi komprensiva tal-varji interessi, u taċċerta ruħha jekk

bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Fil-kaz tal-lum, għalkemm l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ġiet irtirata l-attriċi xorta waħda sabet ruħha f'sitwazzjoni fejn kienet kostretta tkompli ġġedded il-kirja tal-fond minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

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

> "*Meta sar il-Kap 16 fl-1868, is-suq tal-kera kien totalment hieles b'mod u manjiera illi meta taghlaq is-sid kellu l-jedd jgholli l-kera jew ma jgeddidhiex. Meta la s-sid u lanqas l-inkwilin ma kienu jitolbu tibdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja, il-kirja kienet tiggedded ope legis.*
>
> *Wara l-Ewwel Gwerra Dinija, il-kirjiet bdew joghlew b'rata mghaggla. Ghalhekk kienet mehtiega regolamentazzjoni. L-Att I tal-1925 kien l-ewwel att legislattiv li kien intiz sabiex jirregola zidiet fil-kera tant li mpona arbitragg meta ma kienx jintlahaq ftehim dwar iz-zidiet fil-kera. Dan l-Att kellu jkollu effett temporanju biss sal-31 ta' Dicembru 1927.*
>
> *Inhasset il-htiega ta' kontroll aktar strett. Ghalhekk kien promulgat l-Att XXIII tal-1929, li permezz tieghu, is-sidien gew prekluzi milli jghollu l-kera jew milli jirrifjutaw li jgeddu l-kera minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Il-Bord inghata s-setgha illi jilqa' talba ghal zgumbrament biss wara li jkunu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet. In kwantu ghat-talbiet ghal zieda fil-kera, il-Bord seta' jawtorizza awment sa massimu ta' 40% tal-kera gusta f'Awwissu 1914. Din il-mizura wkoll kellha tkun wahda temporanja sakemm is-suq jistabilizza ruhu. L-Att XXIII tal-1929 kellu jkollu effett sal-31 ta' Dicembru 1933.*
>
> *L-Ordinanza XXI tal-1931 li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (illum Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta) li hadet post l-Att XXIII*

*tal-1929 kienet promulgata fid-19 ta' Gunju 1931 u kienet intiza sabiex ikollha effett sal-31 ta' Dicembru 1933. Biss in segwitu saret definittiva. Il-ligi kienet necessitata minhabba nuqqas kbir ta' djar ta' abitazzjoni wara l-herba tat-Tieni Gwerra Dinija. Kien mehtieg illi l-kera tad-djar titrazzan fi zmien ta' skarsezza u li l-valur lokatizju kellu jkun gust. Kien frott dan l-intervent legislattiv illi hafna nies setghu jifilhu jhallsu sabiex ikollhom saqaf fuq rashom. Waqt li l-ligi serviet l-iskop originali taghha, maz-zmien gabet maghha konsegwenzi negattivi fis-sens illi bdiet tohnoq is-suq u bdew jonqsu l-postijiet disponibbli ghall-kera.*

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

Madanakollu, kif kompliet tgħid il-Qorti:

"*L-introduzzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 kellha skop legittimu u sar fl-interess generali ghaliex kien intiz sabiex jiskansa li nies jispiccaw barra t-triq, u assikurat li persuni jkollhom fejn joqghodu. L-istorja socjali u ekonomika tal-pajjiz tixhed li l-legislazzjoni saret ghal skop tajjeb u kienet necessarja. Il-legislatur ipprova jsib bilanc bejn interessi konfliggenti. It-tkattir tal-gid fil-kors tas-snin wera però li dak l-intervent legislattiv ghalkemm kellu propositi tajba ma kienx baqa' joffri bilanc anzi holoq sproporzjon u zvantagg evidenti u notevoli ta' parti fil-konfront ta' ohra. Il-kera li r-rikorrenti setghu jippercepixxu bl-effett tal-Kap 69 meta mqabbla mal-kera fis-suq hieles oggettivament hija bil-wisq baxxa*."

Isegwi mill-ġurisprudenza kwotata li l-provvedimenti ta' liġi tax-xorta taħt eżami huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

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

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

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

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

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

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

Fil-każ ta' Zammit and Attard Cassar v Malta, deċiża mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, intqal hekk:

> "*Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)*."

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

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

Il-provvedimenti tal-Kap. 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 jipproteġu lill-inkwilini mingħajr konsiderazzjoni għall-bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, b'mod li bħal fil-każ odjern, ġie leż il-prinċipju ta' proporzjonalità. Skont l-istima magħmulha mill-perit tekniku, is-sidien potenzjalment qalgħu madwar €75,666 f'kirjiet mill-1984 sal-2021 iżda minflok qalgħu biss €4,150.

Fil-każ tal-lum jirriżulta li bis-saħħa tal-ordni ta' rekwizizzjoni, il-proprjetà ġiet allokata lill-konvenut Galea għall-kera ta' €212 fis-sena.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li ġab miegħu diversi emendi fil-liġijiet tal-kera l-Artikoli 4 u 4A jagħtu lis-sid il-possibilità illi japplika quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitlob reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta' dik l-abitazzjoni. Din l-emenda tistabbilixxi wkoll illi fil-bidu ta' kull proċediment għall-awment fil-kera għandu jsir test tal-mezzi tal-inkwilin. L-istess emenda mbagħad taħseb għal sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi, f'liema każ l-inkwilin għandu jingħata terminu ta' sentejn sabiex jivvaka l-abitazzjoni. Il-Qorti tirrikonoxxi l-isforz tal-leġislatur wara l-introduzzjoni ta' dawn l-emendi. Madanakollu, trattandosi hawnhekk ta' ksur ta' drittijiet

fondamentali, il-Qorti qiegħda tqis illi diġà l-attriċi ilha għexieren ta' snin b'idejha marbuta ma tistax titlob dik il-kera mingħand il-konvenut li jidrilha hi.

Dan iwassal lill-Qorti biex tqis illi r-rikorrenti ġarrbet ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha, imħares taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

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

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali. Għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali kif protett mill-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti għandha tiġi kompensata għaż-żmien li ġiet imċaħħda mill-godiment tal-proprjetà tagħha.

Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-ligi impunjata ikollha skop leġittimu fl-interess ġenerali, m'għandux jirrifletti il-valur lokatizju sħiħ li kien ikun perċepibbli fuq is-suq liberu. Fil-każ riċenti fl-ismijiet Cauchi v Malta, tal-25 ta' Marzu 2021, il-Qorti Ewropea kellha xi tgħid hekk dwar il-likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju f'kawżi ta' din ix-xorta:

*"102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*

*103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*

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

*105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable*

*by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.*

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

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

Il-Qorti Ewropea kkonkludiet li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu.

Il-Qorti sejra għalhekk tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-quantum tal-kumpens dovut lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali sofferta:

i. L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera perċepita u dik li setgħet tkun perċepita fis-suq ħieles li kieku ma kienitx kontrollata bil-liġi;

ii. Iż-żmien li damet ir-rikorrenti tbati minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;

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

iv. Il-fatt illi r-rikorrenti damet tul ta' żmien qabel ma tat bidu għall-proċeduri odjerni;

v. Il-kera mħallsa mill-inkwilin.

(Ara f'dan is-sens id-deċiżjoni riċenti ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et, tal-15 ta' April 2021, li kienet tirrigwarda l-kirjiet protetti permezz tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' erbghin elf Ewro (€40,000) għandha titħallas lill-attriċi bħala kumpens pekunjarju. Il-Qorti tqis ukoll illi tenut kont tal-fatti tal-każ, l-attriċi għandha tirċievi wkoll is-somma ta' ħamest'elef Ewro (€5,000) bħala kumpens non-pekunjarju.

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

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

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

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

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

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

L-attriċi talbet ukoll it-terminazzjoni tal-kuntratt tal-lokazjoni. Madanakollu, mhuwiex kompitu ta' din il-Qorti kif adita li tordna dan, għax huwa kompitu ta' Qorti oħra li tgħid jekk il-konvenut għandux titolu biex iżomm il-fond wara li jittieħed qies ta' dak deċiż f'din is-sentenza.

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

1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni R0 22361 tilledi d-drittijiet fundamentali tal-Provincja Agostinjana Maltija kif sanċiti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. Tilqa' t-tieni talba limitatament però tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dik il-parti tat-talba fejn qegħda tintalab it-terminazzjoni tal-lokazzjoni;

3. Tkompli tipprovdi dwar il-bqija tat-talbiet billi tillikwida kumpens fis-somma komplessiva ta' hamsa u erbghin elf Ewro (€45,000) in kwantu s-somma ta' erbghin elf Ewro (€40,000) rappreżentanti kumpens pekunjarju u s-somma ta' hamest elef Ewro €5,000 rappreżentanti danni non-pekunjarji. Tordna lill-intimata l-Awtorità tad-Djar tħallas lill-Provincja Agostinjana Maltija l-ammont likwidat.

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

IMHALLEF

DEP/REG