QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum l-Erbgħa 27 ta’ Settembru 2023

Rikors Kostituzzjonali Nru: 262/2021MH

Numru: 4

Christel Limited

vs

Romina u Anthony Grixti, Avukat tal-Istat u Awtorita’ tad-Djar

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tas-soċjeta’ rikorrenti tas-26 ta’ April 2021** permezz ta’ liema ġie premess u mitlub -

1. “Illi s-socjeta' esponenti hija proprjetarja tal-appartament numru 62, Block D, 'Marshall Court', Triq ir-Rebha, Gzira u dana skond kuntratt t'akkwist fl-atti tat-tmienja u ghoxrin (28) ta’ Lulju, elf, disa’ mija u tnejn u disghin (1992) tan-Nutar Clyde La Rosa.

2. Illi l-appartament surreferit kien gie rekwizizzjonat, flimkien mal-bqija tal-appartamenti li jikkostitwixxu 'Marshall Court', mid-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali, permezz tal-ordni ta' rekwizizzjoni numru 24327 datata 14 ta' Marzu, 1969.

3. Illi konsegwentement ghal tali rekwizizzjoni l-appartament gie moghti b'titolu ta' kera lill-intimati Grixti, dana versu l-kera annwali stipulata mid-Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Socjali.

4. Illi l-awturi tas-socjeta' esponenti kienu ikkontestaw tali ordni ta' rekwizizzjoni permezz ta' rikors quddiem l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet 'Kurunell Roger Strickland et. vs. Salvino Bugeja' li sar a tenur tal-art. 8 tal-Att dwar id-Djar (Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta) liema rikors madanakollu gie michud permezz tad-decizjoni datata tletin (30) ta' Gunju, elf disgha mija u tmenin (1980).

5. Illi l-intimati Grixti jgawdu wkoll il-facilita` li jipparkjaw il-vettura taghhom f'parti mill-ispazju komuni fl-entratura tal-binja oltre washroom fuq il-bejt tal-blokka.

6. Illi l-appartament surreferit gie sussegwentement derekwizizzjonat permezz tal-ordni ta' de-rekwizizzjoni relattiva mahruga fit-8 ta' Mejju, 2003.

7. Illi l-appartament illum ghadu jinsab okkupat b'titolu ta' kera skont il-ligi mill-intimati Grixti b'kera annwali li llum tammonta ghal mitejn u erbgha u disghin euro (€294) bhala r-residenza taghhom u dan bi pregudizzju serju li kien u ghadu qed jigi soffert mis-socjeta` esponenti.

8. Illi fi kwalsijasi kaz il-kera surreferita mhijiex wahda li tirrifletti l-valur tal-fond fuq is-suq illum billi dan il-fond fuq is-suq hieles jista` jgib kera ferm ahjar minn dik surreferita.

9. Illi inoltre huwa car ukoll li l-esponenti kienet u ghadha qed iggorr piz sproporzjonat bhala effett ta` dak surreferit. Dan il-piz huwa wkoll rez aktar gravi meta wiehed jikkunsidra l-fatt li l-korp kollu tal-appartamenti li jikkostitwixxi 'Marshall Court' kien gie rekwizizzjonat oltre l-istat illi fih tali korp t'appartamenti, inkluzi l-partijiet komuni, thalla jaqa' mill-Awtorita` intimata u wkoll mill-inkwilini relattivi li s-socjeta` esponenti giet kostretta illi tirrikonoxxi. Tali rikonoxximent gie furzat fuq l-esponenti minghajr il-possibilita` li l-istess socjeta`, bhala s-sid tal-proprjeta` mertu tal-kawza, tinnegozja u tirregistra kuntratt ta' kera b'kundizzjonijiet gusti ghaliha wkoll mal-inkwilin/i tal-ghazla taghha bil-konsegwenza li l-kera baqghet tiggedded favur l-intimati Grixti skont il-ligi. Per konsegwenza, il-partijiet komuni, il-faccata kollha tal-binja intiera, il-bjut u l-ispazju centrali ta' elf mitejn u sebghin metru kwadru (1270 m.k.) ghall-ipparkjar tal-vetturi li jappartjenu lir-residenti tal-istess binja, kollha thallew jaqghu fi stat deplorabbli b'effett dirett fuq il-valur ta' kull appartament.

10. Illi ghar-ragunijiet kollha moghtija jirrizulta car li gew u ghadhom qeghdin jigu vjolati d-drittijiet tal-esponenti ghat-tgawdija tal-propjeta` taghhom bl-ordni ta` rekwizizzjoni u l-konsegwenti tehid fuq imsemmi oltre mill-konsegwenti kontinwata okkupazzjoni da parti tal-intimati Grixti tal-appartament 'de quo' u dana kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u wkoll mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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

(i) tiddikjara li, bil-fatti hawn esposti, gew vjolati d-drittijiet fundamentali tal-esponenti ghall-proprjeta` taghha, senjatament l-appartament numru 62 D f'Marshall Court, Triq ir-Rebha, Gzira kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u kif ukoll mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta rispettivament, u konsegwentement

(ii) tiddikjara wkoll in vista tas-surreferit bhala nulli jew inapplikabbli fil-kaz in ezami l-effetti kollha tal-ordni ta' rekwizizzjoni u kif ukoll tad-disposizzjonijiet relevanti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u kwindi filwaqt li tittermina t-tiolu ta' lokazzjoni tal-intimati Grixti tipprovdi ghar-rilaxx tal-fond surreferit filwaqt li tordna l-izgumbrament tal-intimati Grixti mill-appartament inkwistjoni

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

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

(v) taghti kull ordni u rimedju iehor xieraq jew opportun biex tigi spurgata il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-esponenti hawn lamentata.

Bl-ispejjez ta' din il-procedura, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali interpellatorja, kontra l-istess intimati jew min minnhom minn issa ngunti in subizzjoni."

Rat **ir-risposta tal-intimati Romina u Anthony Grixti tal-25 ta' Awwissu 2021**[1] permezz ta' liema eċċepiet –

"1. Illi huwa minnu li l-intimati Romina u Anthony konjugi Grixti jiddetjenu l-fond de quo u cioe' 62 Block D, Marshall Court, Triq ir-Rebha, Gzira pero' bil-kera annwali ta' tlett mija u sitt ewro (€306.00);

2. Illi t-talbiet tar-rikors promotur, in kwantu huma diretti kontra l-eccipjenti, ghandhom jigu respinti bl-ispejjes kontra r-rikorrenti billi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi huma qeghdin igawdu l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera u t-talbiet tar-rikorrenti ma' jistghu qatt jigu akkolti fil-konfront ta' l-eccipjenti;

3. Illi stante li din hija materja ta' idole kostituzzjonali, l-eccipjenti jaghmlu taghhom kwalunkwe eccezzjoni li talvolta tista' tinghata mill-konvenuti l-ohra nomine.

4. illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli stante illi l-kirja de quo hija mharsa bil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li hija Ligi protetta bl-Artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, stante illi kienet gja ezistenti qabel it-3 ta' Marzu 1962.

5. illi konsegwentament, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistghax jigi invokat fil-kaz tal-kirja de quo stante li l-kirja hija wahda protetta taht id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

[1] Fol 6 et seq

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

7. *Illi l-esponenti qeghdin igawdu d-drittijiet taghhom fuq il-propjeta' de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-Ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita' taht il-Ligijiet tal-Kera u ghalhekk mhux qed jippregudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz ta' l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili inholoq mekkanizmu ta' awment fil-kera li permezz tieghu l-kera tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici ta' inflazzjoni.*

8. *illi fir-rigward tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettiex il-valur tas-suq, f'dawn ic-cirkostanzi fejn l-Istat igawdi margini wiesa' ta' apprezzament fl-interess generali ma jistax isir paragun mal-valur tal-propjeta' fis-suq hieles kif pretiz mir-rikorrent. Kif huwa risaput, l-Istat ghandu l-jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-propjeta' fl-interess generali u sabiex il-Gvern iwettaq il-politika socjali u ekonomika tieghu fil-qasam ta' l-akkomodazzjoni. L-ilment tar-rikorrenti li huma qeghdin iggorru piz sproporzjonat minhabba li l-ammont ta' kera li qed jircievu ma jirriflettix il-valur reali tal-fond inkwistjoni, ma jistax jigi msewwi bi tnehhija tal-Ligi jew bl-izgumbrament tal-esponenti. Il-htiega u legittimita' tal-Kapitolu 69 ma jistghux jigu newtralizzati u rezi inapplikabbli bl-izgumbrament tal-esponenti.*

9. illi bis-sahha ta' l-emendi li saru fil-Kap 125 (art 11 (5)), fil-Kap 69 (Art 4A0 u fil-Kap 158 (Art 12B) permezz tal-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrenti ghandu dritt jadixxi l-Bord li Jirregola l-Kera biex jigi awmentat il-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuh u ghaldaqstant dan il-mekkanizmu jaghti lok sabiex l-intimati konjugi Grixti jkomplu jokkupaw il-fond b'kera ragjonevoli.

10. Illi konsegwentement, l-esponenti ma ghandhomx jigu zgumbrati mill-fond de quo u lanqas ma ghandhom jigu pregudikati finanzjarjament billi huma ma kissru ebda Ligi izda sempliciment avallaw ruhhom minn Ligi li ghadha fis-sehh. In oltre l-esponenti m'ghandux mezzi sufficjenti sabiex isib akkomodazzjoni alternattiva xierqa u ilhom ighixu f'dan il-fond ghal numru ta'snin.

11. Illi meta r-rikkorrent akkwista l-propjeta' in kwistjoni l-kirja favur l-esponenti gia' kienet fis-sehh u ghalhekk r-rikorrenti kien ben konxju tal-protezzjoni moghtija taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta lill-inkwilini u ghaldaqstant ma kien hemm l-ebda intervent legislattiv li ma kienx edott minnu.

12. salv eccezzjonijiet ulterjuri".

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tal-31 ta' Awwissu 2021**[2] permezz ta' liema tressqu dawn l-eċċezzjonijiet –

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

[2] Fol 9 et seq

2. *Illi r-rikorrenti hija meħtieġa tipprova illi l-imħarrkin Romina u Anthony Grixti tabilħaqq igawdu minn kirja li tiġġedded skont il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għallinqas mill-kitba tar-rikors konvenzjonali ma jirriżultax li saret kirja qabel l-1 ta' Ġunju 1995, u għalhekk la jgħoddu d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas japplika l-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

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

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

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

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

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

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

Rat **ir-risposta tal-Awtorita' tad-Djar tal-31 ta' Awwissu 2021**[3] permezz ta' liema ġie eċċepiet –

1. *"Illi l-atturi iridu jaghtu prova tat-titolu taghhom; u jaghtu prova li ma hemm ebda sidien ohra li jivvantaw drittijiet fuq il-fond de quo;*

2. *Illi jekk l-attur qieghed jattakka ligijiet li gew legislati l-Awtorita` ma tistax tahti ghal tali legislazzjoni u il-legittimu kontradittur huwa haddiehor. Ghalhekk jekk din kienet kirja kontrollata u protetta bil-ligijiet l-antiki tal-kera, allura l-Awtorita` tad-Djar mhijiex il-legittimu kontradittur.*

3. *Illi ma jista jkun hemm ebda lezjoni tal-Konvenzjoni qabel ma dina dahlet fis-sehh fl-1987 ghalhekk kull kumpens li jista jinghata irid jigi meqjus minn dik id-data. U ma jista jkun hemm ebda lezjoni Kostituzzjonali ghal xi ligi li tkun dahlet fis-sehh qabel 1963.*

[3] Fol 12 et seq

4. *Illi ma kien hemm xejn li huwa leziv tad-drittijiet fundamentali fil-hrug tal-Ordni ta' rekwizizzjoni. Ghalhekk it-talbiet kif impostati ma jistghux iregu u ghandhom jigi michuda;*

   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-propjeta` basta jkun hemm proporzjonalita` bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u il-kumpens imhallas;

5. *Illi 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;*

6. *Illi jigi rilevat li jekk sa issa kien hemm lezjoni kostituzzjonali minhabba il-kumpens li l-atturi qed jallegaw li kien baxx, minn issa l-quddiem dan il-fattur gie korrett bl-emendi li dahlu fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021 bl-Att XXIV tal-2021. Fil-fatt issa bis-sahha ta' dawn l-emendi is-sidien jistghu jadixxu il-Bord tal-Kera u jitolbu li il-kera tizdied sa 2% tal-valur tal-post fis-suq miftuh u dan a bazi tal-Art 11 (5) tal-Kap 125 introdott bil-ligi indikata hawn fuq. Ghalhekk talba ghal zgumbrament ma tistax tigi milqughha;*

7. *Illi jekk il-fond ikun ghadu okkupat bhala residenza a bazi ta' ordni ta' rekwizizzjoni u jew a bazi ta' kirja li bdiet qabel l-1995 allura is-sidien ghandhom rimedju iehor li inghata bl-att XXIV tal-2021 fejn, permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera jistghu sahansitra jitolbu zieda fil-kumpens jew fil-kera (skont il-kaz) sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-propjeta`. Ghalhekk kull lezjoni li seta kien hemm bazata fuq it-thaddim tal-Kap 158, Kap 69 u Kap 125 tal-ligijiet ta' Malta ghal dak li jirrigwarda l-okkupazzjoni mill- 1 ta' Gunju 2021 il-quddiem issa giet sanata bl-emendi li saru f' dawn il-ligijiet tramite l-Att XXIV tal-2021. Inoltre ghal kirjiet residenzjali ta' qabel l-1995 is-sidien jistghu anke jitolbu zgumbrament fi zmien sentejn jekk l-inkwilini ikollhom mezzi kif indikat mill-ligi.*

8. *Illi s-socjeta` attrici qieghda tattakka il-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni per se imma mhux qed jattakkaw il-ligi ossia il-Kap 125 li tahtha harget*

din l-Ordni – intant ma kien hemm xejn li huwa leziv tad-drittijiet fundamentali fil-hrug tal-istess Ordni. Ghalhekk it-talbiet kif impostati ma jistghux iregu u ghandhom jigi michuda. Referenza ampja issir ghas-sentenza moghtija minn dina l-Onorabbli Qorti, fit-30 ta' Marzu 2021 fil-kawza fl-ismijiet ***Mary Azzopardi pro et noe et v Awtorita' tad-Djar et (Rik 207/1)****. Dik is-sentenza sostniet li:*

"32. Il-Qorti ma tistax tara kif tista' tilqa' it-talbiet tar-rikorrenti fid-dawl, li qed jitolbu biss 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."

9. Illi la darba is-socjeta` attrici akkwistat il-propjetajiet b' titolu oneruz, u inter vivos, allura ma setghu sofrew ebda lezjoni kostituzzjonali ghall-anqas qabel id-data tal-akkwist fit- 28 ta' Lulju 1992;

Illi 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 m' humiex 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;

Illi fit-22 ta' Gunju 2021 Il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) iddecidiet hekk fil-kawza ***Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et. (Rik 116/2019 FDP)****:*

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

Il-Qorti tosserva li r-rikorrenti akkwistaw l-imsemmi fond permezz ta' wirt mingħand ommhom defunta Gerogette Cauchi. Illi huwa leċitu, li l-Qorti tqis biss il-perjodu ta' żmien minn meta r-rikorrenti akkwistaw it-titolu fuq l-imsemmija proprjeta`.

Għaldaqstant, il-Qorti tilqa' din il-ħames eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

10. *Illi jekk is-socjeta` attrici ma kinitx is-sid meta sehhet l-allegata lezjoni kostituzzjonali allura hi ma ghandha ebda locus standi f' din il-kawza u ghalhekk ir-rikors huwa null;*

11. *Illi tant ma hemm ebda lezjoni u ebda piz zejjed li kien qed jingarr mis-socjeta` attrici li din l-azzjoni inbdiet biss hafna snin wara li kienet harget l-ordni ta' rekwizizzjoni cioe fil-14 ta' Marzu 1969 – xejn inqas minn 52 sena wara l-Ordni ta' Rekwizizzjoni;*

    Illi iz-zmien li s-socjeta` attrici halliet li jghaddi biex bdew dawn il-proceduri juri li fil-verita` anke hi ma hassitx li kien hemm lezjoni ghax min ihoss lezjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jagixxi b' mod tempestiv. Ghalhekk dan it-trapass ta' zmien ghandu ukoll jimmilita kontra s-socjeta` attrici. Fil-fatt ta' rilevanza huwa il-fatt li is-sidien kienu qed jaccettaw u jircievu il-kumpens minn ghand l-inkwilini tul dan iz-zmien kollu;

12. *Illi jekk hu minnu li s-socjeta` attrici qieghda tattakka Kapitlu 125 tal-Ligijiet ta' Malta allura it-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ghandha tigi michuda abbazi tar-ragunament tas-sentenza* ***81 & 82 Ltd. vs Awtorita` tad-Djar – deciza 14 ta' Gunju 2018 – Rik 14/2017:***

"L-intimata ssostni wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta invokat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli ghaliex ir-rekwizizzjoni hija mharsa bil-Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta, li bhala ligi ezistenti qabel l-1962, tinsab protetta bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Din il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ma setghux javvanzaw l-pretensjoni taghhom a bazi tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Ir-Reqisition Order harget skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 li gie fis-sehh qabel l-1962, ghalhekk skont l-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni, l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jigi applikat ghall-Kap. 125 (ara ***Dr Rene Frendo Randon et vs Il-Kummissarju tal-Art et****, Kost 10/07/2009;* ***Melina Micallef vs Kummissarju tal-Artijiet****, PA 04/10/2016;* ***Felice Abela vs Kummissarju tal-Artijiet et****, PA 04/10/2016;* ***Carmelo Buttigieg et vs Direttur tal-Artijiet et****, PA 04/10/2016).*

Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi milqugha."

13. *Illi jekk l-Ordni ta' Derekwizizzjoni ghall-fond 62, Block D, 'Marshall Court', Triq ir-Rebha, Gzira, harget fit-08 ta' Mejju 2003 ma seta kien hemm ebda lezjoni li tista tigi attribwita lill-esponent wara dik id-data peress li l-Ordni ta' Rekwizizzjoni lanjat mill-attur ma kinitx ghadha tezisti;*

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

"36. Fl-ewwel lok, jiġi puntwalizzat, li l-ilment prinċipali tar-rikorrenti huwa dwar il-fatt li l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa l-imsemmi fond, abbażi tal-effetti tal-liġi u ċioe` tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, billi r-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin f'każijiet bħal dan hija regolata mil-liġi tal-Istat. Għalhekk, il-kontestazzjoni prinċipali da parti tar-rikorrenti mhijiex ir-rekwiżizzjoni per se, maħruġa fl-1975 u mneħħija fl-20 ta' Awissu 2007. Infatti, r-rekwiżizzjoni

tneħħiet fl-2007, u kif tajjeb sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar, ir-rikorrenti qatt ma kkontestaw l-ordni ta' rekwiżizzjoni tramite l-mezzi ordinarji provvduti fil-liġi.

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

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

14.Illi intant il-fond gie derekwizizzjonat fit- 8 ta' Mejju 2003 u ghalhekk minn dik id-data l-hemm zgur li ma tista tigi attribwita ebda lezjoni ta' drittijiet lill-esponenti. Imma ukoll jigi rilevat li il-kera kienet tithallas minn Alfred Zammit (lil lilu kien allokat il-post 24 ta' April 1971) direttament lis-sid il-Kaptan Xuereb li kien jaccettaha. U min spezzjoni li ordnat l-esponenti fit-2 ta' April 2003 irrizultta li Alfred Zammit kien hareg mill-fond u gie sostitwit mis-sidien b' inwkilin tal-ghazla taghhom. Dan l-inkwilin maghzul u imqieghed mill-atturi kien il-konvenut Anthony Grixti. Dawn il-fatti ikomplu jikkonfermaw li ebda ammont ma ghandu jkun dovut lill-atturi

Illi s-socjeta` attrici ma sofriet xejn u ghalhekk it-talbiet kollha ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici."

Rat il-provi mressqa mill-partijiet u n-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejniethom.

Rat ir-rapport tal-espert tekniku nkarigat minnha l-Perit Marie Louise Caruana Galea.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Is-soċjeta‘ rikorrenti hija sid tal-appartament numru 62 fi Blokk D ġewwa "Marshall Court", Triq ir-Rebħa, Gżira. Hija tilmenta li b'riżultat tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa mid-Direttur tad-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali fl-1969 dan ġie mogħti b'titolu ta' kera lill-intimati Grixti b'termini u kundizzjonijiet stabbiliti mid-Dipartiment imsemmi. L-awturi tas-soċjeta' rikorrenti kienu opponew inutilment fil-Qrati l-ħruġ ta' din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Il-fond in kwistjoni ġie eventwalment derekwiżizzjonat fl-2003 pero' għadu okkupat b'titolu ta' kera skont il-liġi mill-intimati konjuġi Grixti versu kera ferm aktar baxxa minn dik pagabbli skont is-suq ħieles. Inoltre, l-istess soċjeta' rikorrenti tallega li għadha qed iġġorr piż sproporzjonat fir-rigward ta' appartamenti oħra proprjeta' tagħha ġewwa l-istess blokka, liema piż huwa reż aktar gravi minħabba l-istat ta' telqa li fih tħalliet mill-Awtorita' inkluż il-partijiet komuni, il-faċċata u l-bjut. Dan kollu fil-fehma tagħha jwassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni") u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Hija qed titlob rimedju effettiv għal din il-vjolazzjoni.

L-intimati ssollevaw eċċezzjonijiet ta' natura preliminari u fil-mertu rrespinġew il-pretensjonijiet tas-soċjeta' rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Mill-atti jirriżulta li –

i. Is-soċjeta' rikorrenti hija proprjetarja tal-appartament mertu tal-kawża odjerna, liema proprjeta' ġiet assenjata lilha b'titolu ta' *datio in solutum* b'kuntratt datat 28 ta' Lulju 1992[4];

ii. Skont il-kronoloġija tal-fatti kif elenkati fl-affidavit ta' Andrew Xuereb, rappreżentant tal-Awtorita' intimata[5]:

- Fl-14 ta' Marzu 1969 is-Segretarju tad-Djar ħareġ Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 24327 fuq il-fond mertu tal-kawża;

- Fl-24 ta' April 1971 l-appartament in kwistjoni ġie allokat lil ċertu Alfred Zammit b'kera ta' Lm88 fis-sena li kellha titħallas direttament lis-sid il-Kaptan S. Xuereb[6];

- Fil-25 ta' Ottubru 2002 is-soċjeta' rikorrenti kitbet lid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali fejn talbet li tali fond jiġi derekwiżizzjonat[7];

- Fit-2 ta' April 2003 saret spezzjoni fil-fond u nstab li Alfred Zammit ma kienx għadu jabita fil-fond u minflok, is-sid kien alloka l-fond lill-intimati Romina u Anthony Grixti[8];

---

[4] Fol 41 et seq
[5] Fol 98 et seq
[6] Fol 103
[7] Fol 104
[8] Fol 105

- Fit-8 ta' Mejju 2003 id-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali ħareġ Ordni ta' Derekwiżizzjoni fuq dan il-fond[9];

iii. L-awturi tas-soċjeta' rikorrenti kienu kkontestaw ukoll l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fuq l-appartament in kwistjoni permezz tal-kawża Ċit Nru 1/1971 fl-ismijiet *Kurunell Roger Strickland et vs Salvino Bugeja noe*. Madankollu b'sentenza datata 30 ta' Ġunju 1980 il-Qorti ma laqghetx it-talba[10];

iv. Charmaine Xuereb għan-nom tas-soċjeta' rikorrenti xehdet li, minkejja d-derekwiżizzjoni surreferita, s-soċjeta' rikorrenti kienet kostretta tibqa' tirrikonoxxi lill-inkwilini residenti fl-appartamenti in kwistjoni ai termini tal-liġijiet viġenti u bi ħlas ta' kera inferjuri ferm għal dak eżistenti fis-suq ħieles. Il-fond għadu sal-lum okkupat mill-inkwilini Grixti[11];

v. Xehed l-intimat Anthony Grixti u qal li hu u l-intimata Romina Grixti żżewġu fl-10 ta' Novembru 1990 u waqt l-għerusija kienu għamlu xi xogħlijiet ta' manutenzjoni fil-post sabiex meta jiżżewġu jkunu jistgħu imorru jgħixu fih. Xehed li huma ħadu l-post mingħand persuna oħra bil-kunsens tas-sid u fil-fatt kienu jħallsu l-kera lilu. Sussegwentement bdew iħallsu l-kera lis-soċjeta' rikorrenti u baqgħu iħallsuha direttament sakemm mill-1 ta' Jannar 2018 din ma baqgħetx taċċetta l-ħlasijiet u allura bdew jiddepożitawhom il-Qorti[12];

vi. Il-Qorti nkarigat lill-Perit M'Louise Caruana Galea li ħejjiet rapport[13] permezz ta' liema wara li għamlet aċċess fuq il-post fl-1 ta' Diċembru 2021 elenkat il-konstatazzjonijiet tagħha, stmat il-valur tas-suq miftuħ tal-

[9] Fol 100
[10] Fol 48 et seq
[11] Fol 36 et seq
[12] Fol 66
[13] Fol 70 et seq

appartament mertu tal-kawża u tat il-valuri lokatizji annwali kull ħames snin għall-perjodu mill-1969 sal-2021.

Minkejja li l-partijiet ingħataw l-opportunita' li jagħmlu domandi in eskussjoni lill-perit tekniku, ħadd minnhom ma ħass il-ħtieġa li jagħmel dan.

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizżat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[14] **-**

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

[14] Rik 988/08

*In linea ta` prinċipju, 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 ta` l-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 kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "***Cauchi vs Mercieca***" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "***Saliba vs Farrugia***" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "***Tabone vs Tabone et***" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "***Calleja noe vs Mifsud***" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `***Attard vs Tedesco et***` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "***Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et***" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, 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)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li

dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-Perit Tekniku Caruana Galea fir-relazzjoni peritali tagħha li jirriżultawlha bħala li mhumiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

A. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

1. __Prova tat-Titolu__

Fl-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tal-Awtorita' intimata rispettivament huma jitolbu l-prova tat-titolu tas-soċjeta' rikorrenti fuq il-proprjeta' in kwistjoni u wkoll li m'hemmx sidien oħra tal-istess proprjeta'.

Fl-ewwel lok, dwar il-prova tat-titolu fuq il-fond, kif ġie ripetutament asserit mill-Qrati, f'kawżi ta' natura kostituzzjonali mhuwiex imperattiv li r-rikorrenti tressaq prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:-

"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu

assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Il-Qorti tinnota li s-soċjeta' rikorrenti ġabet prova sodisfaċenti dwar it-titolu tagħha fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża bil-preżentata tal-kuntratt ta' akkwist tat-28 ta' Lulju 1992 (b'titolu ta' *datio in solutum*), mill-liema kuntratt jirriżulta wkoll li l-istess soċjeta' rikorrenti hija l-uniku sid taż-żewġ appartamenti in kwistjoni.

Kwindi l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni ta' dawn iż-żewġ intimati.

2. <u>Kirja soġġetta għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta</u>

Fit-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat jingħad li għandha tinġieb il-prova li l-intimati Grixti tassew igawdu minn kirja protetta taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. U **fit-tielet eċċezzjoni** jżid li ż-żmien kollu li l-intimati damu jokkupaw id-dar bis-saħħa tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mhuwiex meqjus bħala kirja ai termini tal-artikolu 44 (2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ingħad fil-każ marbut ma' appartament ieħor f'Marshall Court, Gżira fl-ismijiet **Maria Gialanze vs Carmelo Mizzi et deċiż fit-30 ta' Marzu 2023 -**

"56. L-Avukat tal-Istat jissottometti illi l-kirja viġenti bejn is-sid u l-inkwilin ma hiex regolata bil-Kap. 69. Jgħid illi ladarba r-rekwiżizzjoni ntemmet fis-sena 2003, il-kirja mal-intimat Mizzi "bilfors li nħolqot wara din id-data". Jgħid illi ladarba "l-kirja saret wara l-1 ta' Ġunju 1995, il-kerrejja m'għandhomx jedd taħt l-artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li tirregola u tikkontrolla t-tiġdid tal-kirja tagħha wara li għalaq iż-żmien tal-kiri oriġinali".

57. Fil-fehma tal-Qorti tali sottomissjoni ma hiex fondata.

58. Mill-provi jirriżulta illi sa mill-bidunett l-inkwilini kienu jħallsu l-kera ffissata mill-Awtorita` tad-Djar direttament lis-sidien tal-fond in kwistjoni anke matul li r-rekwiżizzjoni kienet in vigore. Jirriżulta li dak iż-żmien is-sidien, il-kumpanija Constructions Limited, kienu jaċċettaw il-kera u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti dan ħoloq relazzjoni ta' kera bejn l-inkwilin u s-sid. Fil-fatt, l-Artikolu 8 tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li sullokazzjoni magħmula taħt dik il-liġi mhijiex sullokazzjoni għall-finijiet tal-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ħaġa li ma kien ikun hemm l-ebda ħtieġa li tingħad li kieku l-Kapitolu 69 ma kienx japplika għall-kirja li ssir ta' fond rekwizizzjonat taht l-Att Dwar id-Djar (Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta).

59. Għalhekk, kif is-sidien bdew jaċċettaw il-ħlas tal-kera direttament mingħand l-inkwilin huma effettivament irrikonoxxew lill-inkwilin u nħolqot bejniethom relazzjoni ta' kera. Peress li dan kien qabel is-sena 1995, din ir-relazzjoni hija regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan naturalment ma jfissirx illi l-Kap. 125 ma baqax applikabbli tenut kont illi li kieku dik il-kirja ġiet bonarjament terminata bejn is-sid u l-kerrej, dan ta' l-aħħar ma setax jirritorna ċ-ċwievet lis-sid imma kien ikun kostrett li jgħaddihom lura lill-Awtorita' tad-Djar. Il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta baqa applikabbli bħala l-leġislazzjoni li tirregola r-relazzjoni tal-partijiet mal-Awtorita` tad-Djar

sakemm ir-rekwiżizzjoni ġiet revokata. Iżda r-relazzjoni ta' bejn is-sid u l-inkwilin hija relazzjoni ta' lokazzjoni regolata mil-liġijiet ta' kera mill-bidunett tagħha. (ara. Jeremy Cauchi et. v. Avukat Ġenerali et. - Qorti Kostituzzjonali - 26 ta' Jannar, 2022; Joseph Camilleri vs. Avukat tal-Istat et - Qorti Kostituzzjonali - 8 ta' Ottubru 2020)."

L-istess japplika għall-każ odjern stante li kif irriżulta mill-provi, l-inkwilini intimati Grixti kienu ilhom jgħixu fl-appartament u jħallsu l-kera lis-sid sa mill-1990 wara li żżewġu. Peress li din il-kera kienet tiġi aċċettata mis-sid, inħolqot bejniethom relazzjoni ta' kera. B'hekk peress li dan seħħ qabel is-sena 1995, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta japplika.

Dawn l-eċċezzjonijiet huma għalhekk sorvolati wkoll u l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħhom.

3. <u>Leġittimu kontradittur</u>

Fit-tieni eċċezzjoni tal-Awtorita' intimata jiġi argumentat li jekk is-soċjeta' attriċi qed tattakka liġijiet li ġew leġislati, l-Awtorita' ma tistax taħti għal tali leġislazzjoni u l-leġittimu kontradittur huwa ħaddieħor. Hija ssostni li jekk din kienet kirja kontrollata u protetta bil-liġijiet l-antiki tal-kera, allura l-Awtorita' tad-Djar mhijiex il-leġittimu kontradittur.

Il-Qorti tirrileva li minn qari tal-premessi u t-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti, l-ilment tagħha jkopri żewġ perjodi u ċioe' –

a) Mill-14 ta' Marzu 1969 meta nħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni sat-8 ta' Mejju 2003 meta nħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni; u

b) Mid-9 ta' Mejju 2003 'il quddiem.

Isegwi li l-Awtorita' hija ċertament leġittimu kontradittur għat-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti li jkopru l-perjodu mill-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni sa meta l-fond ġie derekwiżizzjonat. Dan peress li l-mansjoni tal-ħruġ ta' tali Ordnijiet ai termini tal-liġi kienet tappartjeni lis-Segretarju tad-Djar, li għalih illum tirrispondi l-Awtorita' intimata. Madankollu, l-istess Awtorita' ma għandhiex tirrispondi għall-ilmenti tas-soċjeta' rikorrenti li jkopru l-perjodu sussegwenti meta l-kirja baqgħet għaddejja bis-saħħa tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ingħad hekk in materja fil-każ **Margaret Galea et vs L-Awtorita' tad-Djar et deċiża fit-12 ta' Frar 2016 -**

"....il-Qorti tosserva li din il-vertenza ghandha tigi ezaminata fil-kuntest ta' zewg stadji differenti tal-istess perjodu, jigifieri mit-28 ta' Mejju 2008 sat12 ta' Marzu 2012 [meta harget l-ordni ta' derekwizizzjoni] u l-perjodu bejn it-13 ta' Marzu 2012 sal-21 ta' Marzu 2013 [meta gie prezentat irrikors promotur tal-gudizzju odjern]. Ghall-ewwel perjodu ghandha tirrispondi l-Awtorita` tad-Djar stante li l-fond kien ghadu fil-pussess taghha, filwaqt li ghat-tieni perjodu ghandu jirrispondi l-Avukat Generali stante li ghar-ripreza tal-fond f'dan l-istadju kienet tosta l-applikazzjoni tal-Kap.158. Dan qieghed jinghad unikament ghall-finijiet ta' ratizzazzjoni fir-relazzjonijiet interni bejn l-Awtorita` tad-Djar u l-Avukat Generali billi fl-ahhar mill-ahhar it-tnejn jirrapprezentaw l-awtorita` pubblika."

Din l-eċċezzjoni sejra għalhekk tintlaqa' limitatament kif appena ingħad.

Għall-istess raġunijiet sejra għalhekk tintlaqa' wkoll l-eċċezzjonijiet numri sbatax u tmintax tal-istess Awtorita' safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

4. ***Rimedji ordinarji***

Fis-sitt eċċezzjoni tal-Awtorita' intimata ġie argumentat li s-soċjeta' rikorrenti ma eżawrietx ir-rimedji ordinarji disponibbli għaliha peress li setgħet ipproċediet biex tiġi sindakata ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ttieħdet meta ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni.

L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."

L-artikolu 4 (2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) jipprovdi hekk -

"Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 ta' April 2013[15] u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 -

*"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "**Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine**" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

[15] Rik Nru 68/11

a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

*Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet **"Philip Spiteri vs Sammy Meilaq"** (deċiża fit-8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:*

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

*Fil-kawża fl-ismijiet **"Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et"** (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:*

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

*Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et"** deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….*

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[16] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"*Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli.*"[17]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-

[16] Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[17] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 7 ta' Marzu 1994

artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[18]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[19]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[20]

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern is-soċjeta' rikorrenti kellhiex a dispożizzjoni tagħha rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnha u fil-każ affermattiv jekk tali rimedji setgħux jakkordaw rimedju sħiħ għall-lanjanzi kollha tagħha.

Madankollu tispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni – **tagħżel HI** jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

[18] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 ta' April 1995.
[19] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Ċivili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002
[20] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[21]:

"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"

Fl-isfond tal-prinċipji ġurisprudenzjali elenkati l-Qorti hija tal-fehma li din l-eċċezzjoni mhijiex akkoljibbli.

Fl-ewwel lok kif irriżulta mis-sinteżi tal-provi, l-awturi tas-soċjeta' rikorrenti kienu kkontestaw l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni relattiva fil-Qrati permezz tal-proċeduri fl-ismijiet *Kurunell Roger Strickland et vs Salvino Bugeja* (Rik 1/71) ai termini tal-artikolu 8 tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta, liema proċeduri pero' ma kellhomx eżitu pożittiv għalihom peress li ġew miċħuda b'sentenza datata 30 ta' Ġunju 1980.

Għalhekk hija l-fehma tal-Qorti li l-awturi tas-soċjeta' rikorrenti kienu diġa' għamlu użu mill-għodda li kienet disponibbli għalihom fil-liġi ordinarja. Is-suċċess o meno ta' l-istess ma jinċidix fuq din l-eċċezzjoni.

---

[21] Rik 40/10

Inoltre, jiġi osservat li l-Qrati ordinarji ma għandhomx il-kompetenza li jeżaminaw u jiddeċiedu dwar lanjanzi ta' ksur ta' dritt fundamentali għat-tgawdija ta' proprjeta' kif imressqa fil-proċeduri odjerni.

Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni dwar ir-rimedju ordinarju ser tiġi miċħuda.

5. *Trapass ta' żmien*

Fl-eċċezzjonijiet numru erbatax u ħmistax, l-Awtorita' intimata targumenta li t-trapass ta' żmien li s-soċjeta' attriċi ħalliet jiddekorri qabel ma ntavolat il-proċeduri odjerni huwa prova li lanqas hija ma ħasset li kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha u għalhekk dan in-nuqqas għandu jimmilita kontra tagħha.

Din l-eċċezzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

Qalet hekk il-Qorti dwar eċċezzjoni simili sollevata fil-każ **Strickland Ltd et vs Awtorita' tad-Djar et deċiż fit-12 ta' Lulju 2022** u li inċidentalment kien jitratta wkoll lanjanzi dwar Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni maħruġa fuq appartamenti ġewwa "Marshall Court", il-Gżira -

"Illi l-Qorti tqis li l-fatt li r-rikorrenti nqdew bil-jedd tal-azzjoni ta' lment ta' ksur ta' jedd fundamentali wara li kien għadda żmien minn mindu seħħew il-ġrajja, ma jnaqqas xejn mis-siwi tal-azzjoni. Il-liġi tagħna ma tqiegħedx għatu fuq azzjoni bħal din billi timponi żmien jew li tagħlaqha wara li jgħaddi ċertu żmien, u għalkemm jista' jkun li, f'ċirkostanzi partikolari, id-dewmien min-naħa tal-parti mġarrba tista' tinċidi fuq il-kwantum tar-rimedju mogħti, ma għandu

qatt inaqqar fil-jedd li titressaq il-kawża meta l-parti mġarrba tagħżel li jkun il-waqt xieraq biex tagħmel dan."

Il-Qorti tikkondividi pjenament ma' dak li ingħad f'din is-sentenza u għalhekk dawn **l-eċċezzjonijiet ser jiġu miċħuda.**

B. MERTU

Fl-ewwel talba tagħha s-soċjeta' rikorrenti qegħda titlob lill-Qorti tiddikjara li għar-raġunijiet kollha suesposti hija qed issofri ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha bħala sid tal-appartament in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

a. <u>Allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

"(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-

interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u lammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, 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:

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar ilpreskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

Fir-raba' u l-ħames eċċezzjoni tal-intimati Grixti u fl-eċċezzjoni numru sittax tal-Awtorita' intimata jiġi argumentat li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli għall-każ odjern minħabba dak li jippovdi l-**artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni** li jgħid hekk -

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta` din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-hdim 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;

(c) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-artikolu 37(1) ta` din il-Kostituzzjoni."

Fir-rigward tal-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni, ingħad hekk mill-Qorti fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020** –

"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Art 37 tal-Kostituzzjoni huwa nfondat billi dik id-disposizzjoni ma tistax tiġi nvokata għall-applikazzjoni ta` liġi li kienet 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. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta` Marzu 1962 u allura kienet saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Ir-rikorrenti jagħmlu l-argument illi la darba l-kirja bdiet ghaddejja wara t-3 ta` Marzu 1962, l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tista` tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Iżidu jgħidu li anke jekk jirriżulta li l-Kap 69 kien saved bl-applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, f`dan il-każ partikolari dan il-principju xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni peress illi skont ir-rikorrenti l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jinkwadraw ruhhom taħt l-eċċezzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (b) u (c) tal-Art 47(9). Għalhekk bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet talKap 69 u bl-emendi tal-2009 baqgħet tiġi mposta relazzjoni forzuza bejn is-sid u l-inkwilin bi dritt ta` rilokazzjoni ope legis.

Il-Qorti rat il-ġurisprudenza dwar l-Art 37 u l-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni fil-kuntest tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta` Malta.

*Fil-kawża fl-ismijiet **Lawrence Fenech Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta` Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Art 47(9). L-aggravju kien milqugħ propju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta` Marzu 1962.*

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet*** *(hekk kif riformata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.*

Similment fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-3 ta` Ottubru 2014 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet et (konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` April 2015) ingħad hekk :-

"L-intimati jikkontendu li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum in vista tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti terġa` tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża "Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et" (op. cit.)

Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dak li qalet l-Ewwel Qorti:-

Illi għalhekk din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bħala liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962 – huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini tal-Artikolu 47(9), u konsegwentement dan l-aggravju qed jiġi respint.

Illi dwar dan il-punt, din il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza ta` din il-Qorti (PA/RCP) tat-22 ta` Marzu 2002 fil-kawża "Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet" fejn ingħad hekk:-

Illi kif ingħad f`Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel id-data msemmija ma tistax tkun antikostituzzjonali fis-sens li tippekka kontra l-artikolu 37. L-istess jingħad għal xi amending act jew substituting act magħmula f`dik id-data jew wara dik id-data purche` li tali att li hekk jemenda jew jissostitwixxi dik il-liġi ma jkunx jagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-imsemmi artikolu 47(9).

Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubju wkoll li l-imsemmija liġi ġiet emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f`ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprjazzjoni meritu ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx imħaddma xi amending provisions li jaqgħu taħt l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-każ, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imħaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9) milli jiksru l-Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat.

Il-Qorti tirrileva li l-kumpens li l-Bord kien u għadu jillikwida jsegwi l-kriterji li huma stabbiliti fid-disposizzjonijiet tal-Kap 88. Għalhekk billi l-Kap 88 huwa liġi li ġiet saved ai termini tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, din l-Qorti mhijiex sejra tqis ix-xorta ta` ilment li għandhom ir-rikorrenti skond l-Art 37 tal-Kostituzzjoni fejn dan l-ilment jolqot it-twettieq tal-Kap 88."

Riferibbilment għall-kaz tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin.

Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravvizati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja 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. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta` żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi il-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravvizata taħt il-paragrafu (c) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista` jingħad illi l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art 1531F jagħmel elenku specifiku tal-persuni li f`determinati ċirkostanzi tista` tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista` jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjeta` talli jservu sabiex jistabilixxu cut off date u determinati

ċirkostanzi li taħthom biss tista` tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissoddisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b`ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma` dak li kien diġa` mpost bil-Kap 69.

Fid-dawl tal-premess, il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta` vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Fiċ-ċirkostanzi ma hemmx il-ħtieġa li tistħarreġ il-parti (b) tal-eċċezzjoni, kif ukoll l-eċċezzjonijiet bin-nru ħamsa (5) u sitta (6) li tressaq l-Avukat tal-Istat li huma relatati.

L-ewwel talba limitatament u safejn tirreferi għal vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni qegħda tkun respinta."

B'applikazzjoni għall-każ tal-lum, u kif ingħad, parti mill-ilment tas-soċjeta' rikorrenti ikopri l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 24327 maħruġa ai termini tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta u l-parti l-oħra tal-ilment tkopri l-kirja prottetta bl-artikolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Jirriżulta li l-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat fit-12 ta' Frar 1949 filwaqt li l-Kap 69 daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931. Kwindi dawn iż-żewġ liġijiet kienu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962.

A skans ta' dilungar inutli dwar dan il-punt, fuq skorta ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali ċitati, li l-Qorti tabbraċċja u tagħmilhom tagħha, **sejrin jiġu respinti t-talbiet kollha tas-soċjeta' rikorrenti safejn dawn huma bażati fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**

Għalhekk ir-raba' u l-ħames eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Grixti u l-eċċezzjoni numru sittax tal-Awtorita' intimata ser jintlaqgħu.

Konsegwentement il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tas-sitt eċċezzjoni tal-istess intimati Grixti u r-raba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat safejn huma marbuta mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ser tastjeni wkoll milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni parti tat-tielet eċċezzjoni tal-Awtorita' intimata.

b) <u>Allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni</u>

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

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

Fil-każ **Gevimida Limited vs Carmen Fenech et deċiż fis-16 ta' Novembru 2017 u konfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru 2019** ingħad hekk –

"Prinċipji Ġenerali

*L-Artikolu 1 tal-Protokol 1 huwa ċertament applikabbli f'dan il-każ għaliex kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014:*

"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bħala riżultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arranġamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu għal ammont ta' kera allegatament inadegwat, ġew ritenuti li jammontaw għal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-użu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqgħu sabiex jiġu kkunsidrati taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bħal din trid tkun kompatibbli mal-prinċipji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust."

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku, bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-

prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni. B'mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f'dak l-artikolu, irid jintwera li jkun inżamm u tħares il-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-komunita' u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għemil tal-Istat.

Illi, fuq kollox, l-imsemmija tliet regoli tal-Artikolu 1 huma msejsin waħda mal-oħra u għandhom jinftehmu b'qari ma' xulxin. Għalhekk, filwaqt li l-liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f'idejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd tal-individwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri, kif imiss, li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u filparametri permessi mil-liġi.

Dan l-Artikolu jirreferi għall-interess pubbliku jew ġenerali, u mhux għas-skop pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dak l artikolu konvenzjonali. Il-kejl ghal tali interess pubbliku jew ġenerali hu jekk f'għemil partikolari joħroġx il:

"fair balance ... 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 this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1."

(.......)

Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna.

F'dak li jirrigwarda l-qasam ta' proprjeta residenzjali, huwa magħruf illi l-marġini ta' apprezzament tal-iStat huma wiesgħa peress illi deċiżjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta' kwistjonijiet soċjali, ekonomiċi u politiċi, u għalhekk ġie ritenut illi l-ġudizzju tal-Leġislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku għandu jiġi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bażi ragonevoli, u dejjem jekk tinżamm proprozjon raġonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan mixtieq li jinkiseb bil-mezzi użati mill-iStat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` tal-individwu, u ċioe bilanċ xieraq bejn l-interess pubbliku ġenerali u l-ħarsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet ***Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim'Ministru et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012:*

"[h]ekk kif il-Gvern għandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens ġust għal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, iħoss li jrid jintervjeni fl-użu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li ċ-ċittadin privat ma jiġix ippreġjudikat, u li jingħata kumpens xieraq għall-użu impost. L-aspett soċjali ta' liġi trid tiġi evalwata mill-Gvern, u sta għall-Gvern jara li liġi, applikabbli ergo omnes, twassal għal konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jiġu aġevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi oħra ta' ċittadini, u hawn il-ħtieġa ta' bilanċ ġust."

Il-Qorti tagħmel referenza wkoll għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Jannar 2014 fl-ismijiet ***AIC Joseph Barbara vs L-Onorevoli Prim'Ministru et*** *fejn intqal illi:*

"[h]uwa minnu li fejn si tratta ta' użu ta' proprjeta` fl-interess ġenerali fil-kuntest ta' social housing il-valur li jista' jkollu jitħallas jista' jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-kera pagabbli iżda wiesgħa kemm hu wiesgħa l-marġini ta' diskrezzjoni li għandu l-iStat f'dan il-qasam din id-diskrezzjoni ma hix bla limitu u l-eżerċizzju tagħha ma jistax iġib konsegwenzi li jikkozzaw mal-esiġenzi minimi tal-Konvenzjoni."

Applikazzjoni tal-Prinċipji Ġenerali għal fatti meritu ta' din il-kawża, jirriżulta u mhux kontestat illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni fir-rigward tal-appartament in kwisjtoni kienet ħarġet fl-14 ta' Marzu 1969, u fl-1971 l-appartament kien ingħata lil missier l-intimata Carmen Fenech taħt titolu ta' kera. Dan it-titolu eventwalment intiret mill-intimata Fenech mal-mewt ta' ommha, u dan skont il-liġi viġenti. Mill-provi jirriżulta wkoll illi s-soċjeta rikorrenti akkwistat il-fond mertu ta' din il-kawża taħt titolu ta' datio in solutum fit-28 ta' Lulju 1992. Irriżulta wkoll u mhux kontestat illi wara talba tas-soċjeta rikorrenti, mhux opposta minn Fenech, inħareg ordni ta' de-rekwizizzjoni fl-2003. Pero, rriżulta mix-xhieda ta' Mario Magro illi t-talba tas-soċjeta rikorrenti ġiet aċċettata biss għaliex is-soċjeta' rikorrenti kienet aċċettat li tirrikonoxxi lil Fenech bħala l-inkwilina tal-appartament, u li, fil-każ illi s-soċjeta' rikorrenti kienet ser tirrifjuta li tagħmel dan, l-ordni ta' de-rekwizizzjoni ma kienx joħroġ.

Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet ***Fleri Soler v Malta*** *deċiża mill-Qorti ta' Strasbourg fis-26 ta' Settembru 2006: "…the measures taken by the authorities were aimed at subjecting the applicants' property to a continued tenancy rather than at taking it away from them permanently. Therefore, the interference*

complained of cannot be considered as a formal or even de facto expropriation, but constitutes a means of State control of the use of property. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1…"

Għalhekk din il-Qorti trid tagħmel eżami ta' tliet elementi biex tkun tista' tiddetermina jekk kienx hemm leżjoni tad-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti jew le:

1. Legalita' tal-azzjoni tal-iStat

2. Jekk l-azzjoni kellhiex skop leġitttimu fl-interess pubbliku

3. Jekk intlaħaqx bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u d-dritt fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta tagħha.

Fir-rigward tal-legalita' tal-azzjoni, il-Qorti tirrileva illi m'huwiex kontestat illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni kien ħareġ skont il-liġi, u għalhekk tqis illi l-interferenza mertu tal-kawża kienet legali.

Fir-rigward tal-element ta' skop leġittimu fl-interess pubbliku, il-Qorti tagħmel referenza għal dak irrilevat mill-Qorti ta' Strasbourg fis-sentenza ***Ghigo v. Malta*** *deċiża mill-Qorti ta' Strasbourg fis-26 ta' Settembru 2006 illi:*

"In the present case, the Court can accept the Government`s argument that the requisition and the rent control were aimed at ensuring the just distribution and use of housing resources in a country where land available for construction could not meet the demand. These measures, implemented with a view to securing the social protection of tenants (see, mutatis mutandis, Hutten-

Czapska, cited above, § 178), were also aimed at preventing homelessness, as well as at protecting the dignity of poorly-off tenants."

Il-Qorti tagħraf illi fl-azzjoni de quo ma ġiet prodotta l-ebda prova fis-sens illi meta l-ġenituri tal-intimata Fenech ġew allokati l-appartament in kwistjoni ma kienux intitolati għal tali għajnuna mill-iStat. Il-Qorti tagħraf illi l-liġi in kwistjoni kienet maħsuba għal skopijiet leġittimi u ġusti, u dan billi kienet intiża sabiex tissalvagwardja id-dritt għar-residenza għal kullħadd u għal protezzjoni tal-inkwilini. Għalhekk tqis illi l-għan tal-interferenza in kwistjoni kien leġittimu u saret fl-interess pubbliku.

Fir-rigward ta' jekk intlaħaqx bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti, il-Qorti tagħraf mill-provi jirriżulta wkoll illi sal-1 ta' Jannar 2010 il-kera dovuta anwalment għall-okkupazzjoni ta' dan l-appartament kienet ta' €225.95, liema ammont żdied wara din id-data għas-somma annwali ta' €241.28. Dan ifisser illi preżentement, is-soċjeta' rikorrenti qed tirċievi is-somma mensili ta' €20.10 għal kera ta' dan l-appartament bi tliet kmamar tas-sodda fil-Gżira. Pero', skont ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Alan Saliba, bħalissa dan l-appartament għandu valur lokatizzju ta' €7,862.50 fis-sena, u ċioe €655.20 fix-xahar.

Il-Qorti għalhekk tirreferi għal dak konkluż mill-Qorti ta' Strasbourg fis-sentenza ***Montanaro Gauci and others v. Malta*** *deċiża mill-Qorti ta' Strasbourg fit-30 ta' Awissu 2016 fejn intqal illi:*

"Having regard to the meagre amount of rent received by the applicants, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicants, who have been ordered to bear most of the social and financial costs

of supplying housing accommodation to C.C. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property (ibid; see also, mutatis mutandis, in connection with the above-mentioned amendments, Anthony Aquilina v. Malta, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014)."

Inoltre, fis-sentenza **Fleri Soler v. Malta** *intqal fuq dan il-punt illi:*

"The prolongation of the requisition over a period of decades, coupled with the low level of rent and the absence of sufficient procedural safeguards has, after a certain lapse of time, upset the reasonable relation of proportionality which should subsist between the means employed and the aim sought to be achieved."

Il-Qorti tqis illi ma hemmx raġuni xierqa għalfejn għandha tiddipartixxi minn dawn il-kostatazzjonijiet tal-Qorti ta' Strasbourg.

Il-Qorti tqis illi ma hemmx raġuni xierqa għalfejn ghandha tiddipartixxi minn dawn il-kostatazzjonijiet tal-Qorti ta' Strasbourg.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni u tal-argument tal-intimati fis-sens illi s-soċjeta' rikorrenti kienet taf illi l-fond kien derekwizizzjonat meta akkwistatu, u għalhekk ma tistgħax tilmenta minn ksur tad-drittijiet tagħha, il-Qorti tqis illi din l-eċċezzjoni hija għal kollox infondata. Kif jirriżulta mill-kuntratt esebit mis-sċcjeta rikorrenti, hija akkwistat l-appartament in kwistjoni taħt titolu ta' datio in solutum wara l-mewt ta' missier il-Perit Xuereb, li kien azzjonist ta'50% tal-ishma tas-socjeta rikorrenti. Żgur illi l-Qorti ma tistgħax *tippretendi illi s-socjeta rikorrenti titlef xi assi li kienet intitolata għalihom, u m'għandhiex*

tiġi penalizzata ta' dan meta ma jidhirx li kellha għażla oħra ħlief li takkwista dan l-appartament.

Il-Qorti hija tal-fehma għalhekk illi s-soċjeta' rikorrenti soffriet leżjoni tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta' hekk kif sanċiti..... mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni."

Jiġi sottolineat ukoll li anke l-**Qorti Kostituzzjonali** fil-kawża appena ċitata kkonfermat id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti b'**sentenza datata 29 ta' Novembru 2019** –

"24. Din il-Qorti tikkondividi l-ħsieb tal-ewwel Qorti. Tissenjala li, għalkemm l-ordni ta' rekwiżizzjoni nnifisha ma kinitx vjolattiva tad-dritt fondamentali tas-socjeta` rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` meta nħarġet, u dan għar-raġuni li saret fl-interess ġenerali għall-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali, biż-żmien is-sid spiċċa sabiex iġorr piż aktar u aktar kbir tali li intilef il-bilanċ ġust bejn l-interess tas-soċjeta` in ġenerali u d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħha. Meħudin in konsiderazzjoni l-fatturi kollha, jiġifieri mhux biss il-kera baxxa ferm li kienet qiegħda titħallas lis-soċjeta` rikorrenti, iżda r-relazzjoni ġuridika mposta fuqha bil-liġi ta' sid u inkwilin, kera li mhiex ser tiżdied wisq minn dik li kienet qiegħda titħallas mill-intimata Fenech, l-inċertezza dwar meta s-soċjeta` rikorrenti ser tkun tista' tieħu pussess tal-fond in kwistjoni u n-nuqqas ta' rimedji procedurali effettivi, din il-Qorti ssib li s-soċjeta` rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha kif sanċiti .....fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni . Hu xieraq hawn li wieħed jiftakar dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni tagħha ***Ghigo v. Malta*** *:*

"69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty-two years, as well as to the above-mentioned restrictions of the landlord's rights, the court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr. G. and his family. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.

"70. There has been accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1.".

Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali għall-każ odjern il-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet -

1. Bħala prinċipju ġenerali huwa paċifiku li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

2. Mill-provi mressqa fil-kawża odjerna l-Qorti hija sodisfatta li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwisjoni kif maħruġa mill-predeċessur tal-Awtorita' intimata saret skont il-liġi u għalhekk l-interferenza fid-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta' tas-soċjeta' rikorrenti hija meqjusa ġustifikata;

3. Ma tressqet ebda prova konkreta li turi li l-interferenza mill-Istat fil-ħruġ ta' tali Ordni ta' Rekwiżizzjoni ma kinitx leġittima jew ma saritx fl-interess pubbliku;

4. Madankollu hija l-fehma ferma tal-Qorti li huwa fir-rigward tal-kriterju tal-propozjonalita' li l-aġir tal-Istat ifalli t-test;

5. B'riżultat tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 24327 maħruġa mid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali fuq l-appartament mertu tal-kawża, l-awturi tas-soċjeta' rikorrenti u eventwalment is-soċjeta' rikorrenti stess kienu kostretti li għal snin sħaħ jirrikonoxxu inkwilini terzi fil-proprjeta' tagħhom. Mhux biss, iżda ġiet imposta fuqhom ukoll kera stabbilita li kellhom jaċċettaw u li kienet f'ammonti ferm aktar baxxi meta komparati mal-valuri tal-kirjiet fis-suq ħieles;

6. Konsegwentement ma jirriżultax li ntlaħaq bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku li hu d-dritt fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha. Jiġi sottolineat li anke jekk il-valur tal-kera stabbilit mill-liġi mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles xorta waħda meta tiġi mqabbla l-kera baxxa li effettivament kienet qed titħallas mill-inkwilini ma' dik li s-soċjeta' rikorrenti u l-awturi tagħha setgħu ikunu ntitolati għaliha skont ir-rati tas-suq ħieles kif indikati mill-perit tal-Qorti M'Louise Caruana Galea. Kwindi l-Qorti ma tistax ħlief tikkonkludi li l-piż li kellu jinġarr mis-sidien huwa ferm eċċessiv u sproporzjonat;

7. Il-ħruġ tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni relattiva fuq l-appartament in kwistjoni ma jtaffix mir-responsabbilta' tal-Istat stante li s-soċjeta' rikorrenti xorta għadha sal-lum kostretta li titħallas kera mill-inkwilini intimati kif stabbilita mill-liġi u dan f'ammonti rriżorji meta mqabbla ma' dawk fis-suq miftuħ;

8. Inoltre, l-fatt li meta s-soċjeta' rikorrenti aċċettat l-appartament in kwistjoni, kienet konsapevoli tal-fatt li fuqu kien hemm Ordni ta' Rekwiżizzjoni – kif ġie dikjarat anke fil-kuntratt tat-28 ta' Lulju 1992[22] - ma jistax jitqies bħala ostaklu għall-eżerċizzju tad-drittijiet fundamentali tagħha. Kuntrarjament għal dak insinwat mill-Awtorita' fl-eċċezzjonijiet tagħha, s-soċjeta' rikorrenti ma akkwistatx il-proprjeta' msemmija b'xiri iżda b'*datio in solutum* li kien il-mezz biex l-eredita' ta' missier il-Perit Joseph Xuereb setgħet tiġi diviża bejn l-eredi kollha tiegħu. Kwindi, u kif diġa' meqjus fil-każ suċċitat **Gevimida Ltd vs Carmen Fenech et**, is-soċjeta' rikorrenti m'għandhiex tiġi preġudikata jew penalizzata ġjaladarba dan jidher li kien l-uniku mod kif setgħet tirċievi dawn il-fondi;

9. Huwa wkoll infondat fil-fatt u fid-dritt l-argument tal-Awtorita' intimata fl-eċċezzjoni numru disgħa tagħha fejn qalet li ma jistax jinstab ksur ta' drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti ġjaladarba s-soċjeta' rikorrenti mhix qed tattakka l-liġi li taħtha ħarġet l-Ordni tal-Rekwiżizzjoni in kwistjoni u ċioe' l-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta. Konvenjentement l-Awtorita' tiċċita s-sentenza ta' **Mary Azzopardi pro et noe et vs Awtorita' tad-Djar et** deċiża fit-30 ta' Marzu 2021 fejn din il-Qorti diversament preseduta kienet tat raġun lil dan l-argument tal-Awtorita'. <u>Li ma qalitx pero' huwa li b'sentenza tal-31 ta' Awwissu 2021 il-Qorti Kostituzzjonali rriformat dik is-sentenza u ddeċidiet hekk -</u>

[22] Fol 46

"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."

10. Inoltre lanqas ireġi l-argument tal-Awtorita' li la s-soċjeta' rikorrenti ma kinitx sid tal-fond meta ħarġet l-Ordni ta' rekwiżizzjoni allura hija lanqas biss għandha locus standi fil-proċeduri odjerni u għalhekk ir-rikors huwa null. Fis-sentenza appena ċitata **Mary Azzopardi pro et noe et vs Awtorita' tad-Djar et** il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk -

" L-Awtorita` tad-Djar eċċepiet illi lill-atturi ma nkissrulhom l-ebda drittijiet fondamentali ġaladarba ma kinux il-proprjetarji tal-fond in kwistjoni meta nħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni, għaliex azzjoni dwar drittijiet fondamentali hija waħda personali u ma tistax tiġi trasmessa lil terzi, u li fi kwalunkwe każ l-atturi dejjem setgħu jirrinunzjaw għall-eredita` jekk ħassew li qed jirtu fond difettuż għax milqut b'ordni ta' rekwiżizzjoni. Il-Qorti tqis illi din l-eċċezzjoni hija manifestament żbaljata. L-ewwel nett huwa inawdit illi ċittadin privat jiġi mistenni li jirrinunzja d-drittijiet ereditarji tiegħu jekk ikun iħoss li xi proprjeta` li tifforma parti mill-massa ereditarja li jkun intitolat għaliha tinsab milquta minn xi miżura statali li tista' tnaqqas it-tgawdija tiegħu tal-fond. L-Istat għandu l-obbligu li jiggarantixxi u jipproteġi d-drittijiet fondamentali tal-

persuni kollha li jaqgħu entro l-ġurisdizzjoni tiegħu, u ma jistax jabdika dan l-obbligu billi jippretendi illi l-individwu jirrinunzja għad-drittijiet ereditarji tiegħu.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti tikkonkludi li s-soċjeta' rikorrenti sofriet ksur tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Għall-istess raġunijiet ser jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat numri erbgħa (safejn tolqot l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni) sa sebgħa. Ser jiġu miċħuda wkoll l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita' intimata enumerati erbgħa, ħamsa, disgħa, ħdax sa tlettax.

Ser jiġu miċħuda wkoll (ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż) l-eċċezzjonijiet tal-konjuġi Grixti numri tnejn, sitta (safejn tolqot l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni), sebgħa, tmienja u ħdax.

Jifdal għalhekk jiġi deċiż minn meta u sa meta għandu jitqies li seħħ dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali.

Il-Qorti hija tal-fehma li tali ksur għandu jitqies li beda jiddekorri mit-28 ta' Lulju 1992 u ċioe' meta s-soċjeta' rikorrenti saret sid tal-appartament in kwistjoni. Kif ingħad fis-sentenza suċċitata **Gevimida Limited vs Carmen Fenech et fis-sentenza tas-16 ta' Novembru 2017 -**

"Fir-rigward tal-kumpens pekunarju, fil-fehma tal-Qorti dan għandu jibda jiġi ikkalkulat mis-sena 1992, u dan peress illi s-soċjeta' rikorrenti akkwistat dan l-appartament proprju f'din is-sena. Ghalhekk ghandha titqies vittma tal-vjolazzjoni msemmija sa mis-sena 1992, u mhux qabel minn meta nharget l-

ordni ta' rekwizizzjoni, u dan peress illi dak iz-zmien ma kienetx hi is-sid ta' dan l-appartament."

Fid-dawl tas-suespost, l-eċċezzjoni numru għaxra tal-Awtorita' intimata ser tintlaqa'.

Dwar il-perjodu sa meta għandu jitqies li seħħ il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, il-Qorti tirreferi għall-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) permezz ta' liema saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ.

Il-Qorti tqis li mill-mument li ġew introdotti dawn l-emendi għall-Kap 69 ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tagħhom peress li dawn l-emendi huma meqjusa li jindirizzaw adegwatament l-ilmenti tagħhom. Għalhekk il-ksur ta' drittijiet fundamentali ser jiġi meqjus sa qabel it-28 ta' Mejju 2021 (meta ġie promulgat l-Att XXIV tal-2021).

Ingħad hekk in materja fil-każ **Josephine Terreni vs Mary Rose Mercieca et deċiż fl-14 ta' Lulju 2023 –**

"79. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fissentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et****:*

Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema ssidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza

ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn iddrittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

80.Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijjiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali talBniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarja;

81.In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrenti mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk mhux sodisfatt it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-

rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021;".

Għaldaqstant, l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita' intimata enumerati sebgħa u tmienja ser jintlaqgħu safejn kompatibbli ma' dak deċiż. Ser tintlaqa' wkoll l-eċċezzjoni numru disgħa tal-intimati Grixti.

Ċ. RIMEDJU

Fit-tieni talba tas-soċjeta' rikorrenti qed jintalab lill-Qorti sabiex tiddikjara nulli jew inapplikabbli l-effetti kollha tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u kif ukoll tad-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Qed jintalab ukoll lill-Qorti sabiex tittermina t-titolu ta' lokazzjoni tal-intimati Grixti u tordna l-iżgumbrament tal-intimati Grixti mill-fond.

Il-Qorti tqis li fiċ-ċirkustanzi in vista tal-emendi li saru bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021 permezz ta' liema ntlaħaq bilanċ proporzjonat bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet tas-sidien, mhuwiex il-każ li jingħata dan ir-rimedju mitlub.

Lanqas it-talba għat-terminazzjoni tal-kirja mhi ser tintlaqa'. Kif diġa' ingħad diversi drabi fil-ġurisprudenza, l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum fejn talba għall-iżgumbrament għandha tiġi ventilata. Din il-materja għandha *se mai* titressaq quddiem il-forum kompetenti ordinarju.

Fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017** (Rik 96/2014) il-Qorti qalet hekk -

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

Fl-istess sens is-sentenza ***Portelli vs Avukat Ġenerali****, 45/2014 – deċiża fil-25 ta' Novembru 2016 fejn il-Qorti qalet hekk:*

"Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-iżgumbrament tal-konvenut; dan ma huwiex kompitu ta' din il-qorti u lanqas ma huwa meritu ta' kawza kostituzzjonali illi l-qorti tara jekk il-konvenut għandux xi titolu ieħor li jagħtih jedd ikompli jżomm il-fond: dak ikun il-meritu ta' kawza ad hoc quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti. Li qiegħdha tgħid din il-qorti huwa biss illi f'kawża li jistgħu jiftħu l-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenut quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti, il-konvenut ma jkunx jista' jinqeda bl-art. 12(2) tal-Kap. 158 għad-difiza tieghu billi dak l-artikolu huwa, fir-relazzjoni bejn l-atturi u l-konvenut, bla effett". [Ara s-sentenza mogħtija fid-29 ta' April 2016 fl-ismijiet ***Victor Portanier et v. Avukat Ġenerali et****]."*

Il-Qorti tikkondividi ma' dawn il-konklużjonijiet appena ċitati u sejra tagħmilhom tagħha.

It-tieni talba sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Għall-istess raġuni ser tintlaqa' l-eċċezzjoni numru għaxra tal-intimati Grixti.

Permezz tat-tielet u r-raba' talbiet is-soċjeta' rikorrenti qed titlob il-likwidazzjoni u l-ħlas ta' kumpens pekunarju u non-pekunarju.

Fid-dawl tal-fatt li nstab ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti, din it-talba ser tintlaqa' kif ser jingħad.

Issir referenza għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Av. Dr Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** dwar il-komputazzjoni tal-kumpens –

"Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ***Cauchi v. Malta*** *(QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

Applikati dawn il-prinċipji mill-ġurisprudenza għall-każ odjern il-Qorti sejra tillikwida d-danni għall-perjodu mit-28 ta' Lulju 1992 sat-28 ta' Mejju 2021.

Jirriżulta skont ir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti M'Louise Caruana Galea li t-total tal-kera annwali li l-fond in kwistjoni seta' jattira fis-suq ħieles huwa –

Mit-28 ta' Lulju 1992 sal-31 ta' Diċembru 1993	-	€ 1,754.48
Mill-1994 sal-1998	-	€ 6,415
Mill-1999 sal-2003	-	€12,325
Mill-2004 sal-2008	-	€16,415
Mill-2009 sal-2013	-	€18,880
Mill-2014 sal-2018	-	€22,975
Mill-2019 sat-28 ta' Mejju 2021	-	€18,517.24
TOTAL:		**€97,281.72**

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu wara l-protezzjoni u ċioe tnaqqis ta' €29,184.52. Mela s-somma issa hija ta' €68,097.20. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi s-soċjeta' rikorrenti kien jirnexxilha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-Perit Tekniku. 20% ta' €68,097.20 huwa €13,619.44. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €54,477.76.

Minn din is-somma ta' €54,477.76 għandha titnaqqas dik li s-soċjeta' rikorrenti rċeviet bħala ħlas ta' kera matul il-perjodu msemmi.

Peress li ġew esibiti biss ftit riċevuti tal-kera mħallsa għall-perjodu msemmi, l-Qorti setgħet biss tasal għal kalkolu approssimattiv tal-pagamenti li saru u ċioe' €7,750.

Meta allura jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera mħallsa għall-perjodu msemmi, jirriżulta li s-somma li għandha titħallas lis-soċjeta' rikorrenti bħala kumpens pekunarju għall-leżjoni ta' drittijiet fundamentali sofferta fir-rigward tal-appartament in kwistjoni hija €46,727.76.

Magħdud ma' dan, il-Qorti tqis li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €10,000 bħala kumpens non-pekunarju.

Peress li għar-raġunijiet imsemmija fis-suespost, l-Awtorita' intimata hija meqjusa responsabbli għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti għal perjodu mill-1992 sal-2003 filwaqt li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-perjodu sussegwenti sal-2021, il-Qorti tqis li l-ħlas ta' dan il-kumpens għandu jsir hekk: 3/5 l-Avukat tal-Istat u 2/5 l-Awtorita' intimata bl-imgħax mill-lum sal-pagament effettiv. L-ispejjeż għandhom jinqasmu bl-istess mod.

Il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha tagħti rimedji ulterjuri u għalhekk ser tiċħad l-aħħar talba tas-soċjeta' rikorrenti.

Fiċ-ċirkustanzi l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sejrin jiġu respinti ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati wieħed, tnejn, tlieta u erbgħa (safejn marbuta mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-Awtorita' tad-Djar enumerati wieħed u tlieta (it-tieni parti), tilqa' limitatment it-tieni eċċezzjoni u safejn kompatibbli ma' dak deċiż l-eċċezzjonijiet enumerati sebgħa u tmienja u tilqa' wkoll l-eċċezzjonijiet enumerati għaxra, sittax, sbatax u tmintax u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha;**

3. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni tal-intimati Grixti enumerata sitta safejn marbuta mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tilqa' l-eċċezjonijiet enumerati erbgħa, ħamsa, disgħa u għaxra u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom;**

4. **Tilqa' limitatament l-ewwel talba tas-soċjeta' rikorrenti u tiddikjara illi ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea fir-rigward tal-fond numru 62D, Marshall Court, Triq ir-Rebħa, Gżira u tiċħadha fil-bqija;**

5. **Tiċħad it-tieni u l-aħħar talba;**

6. **Tilqa' t-tielet u r-raba' talba tas-soċjeta' rikorrenti u tillikwida s-somma globali ta' sitta u ħamsin elf seba' mija u sebgħa u għoxrin**

Ewro u sitta u sebgħin ċenteżmu (€56,727.76) in kwantu għal sitta u erbgħin elf seba' mija u sebgħa u għoxrin Ewro u sitta u sebgħin ċenteżmu (€46,727.76) bħala danni pekunarji u in kwantu għal għaxart elef Ewro (€10,000) bħala danni morali. Dan il-kumpens għandu jitħallas hekk: 3/5 l-Avukat tal-Istat u 2/5 l-Awtorita' intimata bl-imgħax mill-lum sal-pagament effettiv;

7. **L-ispejjeż għandhom jinqasmu bl-istess mod bejn dawn iż-żewġ intimati u ċioe' 3/5 l-Avukat tal-Istat u 2/5 l-Awtorita' intimata.**

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.