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

Illum 04 ta' Ottubru, 2023

Rikors Guramentat Nru: 216/2020 AF

Gevimida Limited

vs

Josephine Pulis

Avukat tal-Istat

Awtorità tad-Djar

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tas-soċjetà attriċi Gevimida Limited, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Is-socjetà rikorrenti hija proprjetarja tal-appartament numru 82, Block E, '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.

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 24347 datata 21 ta' Dicembru, 1976.

Konsegwentement ghal tali rekwizizzjoni l-appartament gie moghti b'titolu ta' kera lill-intimata Josephine Pulis u lil zewgha Dominic Pulis, illum mejjet, dana versu l-kera annwali stipulata mid-Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Socjali ta' mitejn u erba' euros u tmienja u disghin centezmi (€204.98).

L-awturi tas-socjetà esponenti kienu kkontestaw tali ordni ta' rekwizizzjoni permezz ta' rikors quddiem l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet *'Kurunell Roger Strickland et. vs. Salvino Bugeja'* (Rik. Nru. 1/71FM) 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).

Tali appartament jinsab fit-tieni (2) sular tal-blokka imsemmija u ghandu spazju ta' madwar 105 metri kwadri oltre gallarija. L-istess appartament huwa kostitwit minn kcina, *pantry*, kamra tal-ikel, *living room*, tlett kmamar tas-sodda, kamra tal-banju, *toilet* separat u kamra tal-hasil fuq il-bejt komuni. L-appartament huwa munit ukoll minn *lift* li jesa' erba' passiggieri. L-intimata Josephine Pulis tgawdi wkoll il-facilità li tipparkja l-vettura taghha f'parti mill-ispazju komuni fl-entratura tal-binja.

L-appartament surreferit gie sussegwentement derekwizizzjonat permezz tal-ordni ta' de-rekwizizzjoni relattiva mahruga fis-27 ta' Mejju, 2003.

L-appartament illum ghadu jinsab okkupat b'titolu ta' kera skont il-ligi mill-intimata Josephine Pulis b'kera annwali li llum tammonta ghal mitejn u tmintax-il euro u tnejn u erbghin centezmi (€218.42) bhala r-residenza taghha u dan bi pregudizzju serju li kien u ghadu qed jigi soffert mir-rikorrenti li waqqfet taccetta l-kera mill-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u tmintax (2018).

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.

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-Awtorità intimata u wkoll mill-inkwilini relattivi li s-socjetà esponenti giet kostretta illi tirrikonoxxi. Tali rikonoxximent gie furzat fuq ir-rikorrenti minghajr il-possibilità li l-istess socjetà, bhala s-sid tal-proprjetà mertu tal-kawza, tinnegozja u tirregistra kuntratt ta' kera b'kundizzjonijiet gusti ghaliha wkoll mal-inkwilin/i tal-ghazla taghha. Per konsegwenza, il-partijiet komuni, il-faccati kollha fuq erba' toroq 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.

Ghar-ragunijiet kollha moghtija jirrizulta car li gew u ghadhom qeghdin jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghha bl-ordni ta' rekwizizzjoni u l-konsegwenti tehid fuq imsemmi oltre mill-konsegwenti kontinwata okkupazzjoni da parti tal-intimata Josephine Pulis 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.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li bil-fatti hawn esposti gew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghall-proprjetà taghha kif protetti kemm mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u kif ukoll mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta rispettivament, u konsegwentement,

2. Tiddikjara, in vista tas-surreferit, bhala nulli jew inapplikabbli fil-kaz in ezami l-effetti kollha tal-ordni ta' rekwizizzjoni, li tiddikjara r-rilaxx tal-fond surreferit u tordna l-izgumbrament tal-intimata Pulis u/jew tillikwida u tordna l-hlas tal-kumpens jew '*just satisfaction*' dovut mill-intimati jew min minnhom lir-rikorrenti bhala konsegwenza tal-fatti kollha surreferit dan b'rizerva ghal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bhala konsegwenza tal-fatti kollha surreferit jekk ikun il-kaz u taghti kull ordni u rimedju iehor xieraq jew opportun biex tigi spurgata il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom hawn lamentata.

Bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra l-istess intimati jew min minnhom minn issa ngunti in subizzjoni.

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

It-talbiet tas-socjetà attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Qabel xejn is-socjetà attrici trid tipprova it-titolu taghha u tipprova wkoll li ma hemm ebda sidien ohra tal-fond mertu tal-kawza.

Meta akkwistat il-fond *de quo* b'titolu oneruz fit-28 ta' Lulju 1992 id-ditta attrici kienet taf li qed takkwista post li kien milqut b'ordni ta' rekwizizzjoni u probabbilment dan kien rifless fil-prezz li hallset ghalih. Ma tistax ghalhekk issa tillanja minn ksur ta' dritt fondamentali. Id-drittijet fundamentali ma jintirtux u ma

jinbighux. Ghalhekk id-ditta attrici li kienet taf bl-ordni setghet taghzel li ma tixtrix fond milqut minn tali ordni – u ghalhekk semmai l-allegat ksur tad-dritt ma sofrietux id-ditta attrici.

Id-drittijiet fundamentali u d-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 issubihom. Dawn id-drittijiet huma *extra commercium* u mhux trasferibbli. Kieku drittijiet fundamentali jistghu jigu trasferiti *inter vivos* jew *causa mortis*, peress li tali drittijiet mhumiex preskrivibbli allura jista' jaghti l-kaz li l-Istat jigi anka imfittex ghal-lezjoni per ezempju ta' arresti illegali li graw il-fuq minn mitt sena ilu.

Il-Qorti Kostituzzjonali ma tistax tintuza bhala Qorti ordinarja biex talloka danni. Dak kollu li huwa ta' indole civili ma ghandux jigi travestit bhala ta' indole kostituzzjonali. Dan hu skorrett u anke ghalhekk it-talbiet ma jistghux jintlaqghu.

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.

Ordni ta' Rekwizizzjoni ma tledix id-drittijiet kostituzzjonali u hija permessa biex tara li jkun hemm tqassim gust tal-gid fil-pajjiz. Il-kostituzzjoni taghti id-dritt lill-istat li jillimita id-drittijiet tal-proprjetà basta jkun hemm proporzjonalità bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u l-kumpens imhallas.

Marshall Court kien bini mibni biex jigi mikri fl-intier tieghu lil Forzi Inglizi. Kif dawn telqu minn Malta il-bini tbattal kollu u is-sidien fil-fatt gew mghejjuna mill-Gvern li sab nies disposti jghixu hemm u jhallsu kera lis-sidien l-antiki. Imma intant is-sidien il-godda ma jistghux jitolbu kumpens ghall-lezjoni allegatament sofferta mill-awturi taghhom.

Tant ma hemm ebda lezjoni u ebda piz zejjed li kien qed jingarr mis-socjetà attrici li din l-azzjoni inbdiet biss hafna snin wara li kienet harget l-ordni ta' rekwizizzjoni u anke snin wara li harget l-Ordni ta' Derekwizizzjoni.

Wara l-hrug tal-Ordni ta' Derekwizizzjoni (cioè fis-27 ta' Mejju 2003) ghall-fond *de quo* ma' jista' jkun hemm ebda lezjoni ta' dritt kostituzzjonali peress li l-Ordni ta' Rekwizizzjoni lanjata mill-atturi ma kienitx ghadha tezisti.

Iz-zmien li l-atturi hallew li jghaddi biex bdew dawn il-proceduri juru li fil-verità anke huma ma hassewx li kien hemm lezjoni ghax min ihoss lezjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jagixxi b'mod tempestiv. Ghalhekk dan it-trapass ta' zmien ghandu jimmilita kontra l-atturi.

Din il-Qorti qed tintalab li tordna l-izgumbrament tal-konvenuta l-ohra Josephine Pulis – imma f'kawza kostituzzjonali hu l-istat biss li jista jkun il-legittimu kontradittur ghax l-okkupanti kienu biss qed juzufruwixxu mid-diposizzjonijiet tal-ligi fir-rigward. Ghalhekk ebda zgumbrament ma ghandu jew ma jista jigi ordnat.

Din il-Qorti ma ghandiex taghti u takkorda danni. Fil-fatt anke fejn il-Qorti issib li jkun hemm sproporzjonalità bejn il-limitazzjonijiet tad-dritt fuq il-proprjetà u l-kumpens, l-istess Qorti qatt ma tuza il-valur lokatizju fis-suq miftuh biex tillikwida il-kumpens xieraq biex jispurga il-lezjoni kostituzzjonali.

Intant issa gie wkoll deciz li l-mod li bih qed jigi kalkolat il-kumpens gust ghall-okkupazzjoni ta' fond residenzjali skont l-Art 12B tal-Kap. 158 tall-Ligijiet ta' Malta huwa proporzjonat u ma jledix id-drittijiet ta' proprjetà tas-sidien. Ghalhekk l-esponenti thajjar lil Qorti biex anke fil-kazijiet ta' okkupazzjoni bazata fuq Ordni ta' Rekwizizzjoni il-Qrati jaddottaw dan il-kalkolu.

L-atturi ma sofrew xejn u ghalhekk it-talbiet kollha ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta Josephine Pulis li eċċepiet illi:

Huwa minnu li l-intimata Josephine Pulis tiddetjeni l-fond *de quo* u cioè 82 Block E, Marshall Court, Triq ir-Rebha, Gzira bil-kera annwali ta' mitejn sitta u ghoxrin ewro ghoxrin centezmu (€226.20).

It-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.

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

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.

Konsegwentement, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax 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.

Inoltre, in kwantu ghall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbazata 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-proprjetà, izda *se mai,* jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-uzu ta' proprjetà.

L-esponenti qeghdin igawdu d-drittijiet taghhom fuq il-proprjetà *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.

Fir-rigward tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix 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-proprjetà 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-proprjetà 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 in kwistjoni, ma jistax jigi msewwi bi tnehhija tal-Ligi jew bl-izgumbrament tal-esponenti. Il-htiega u legittimità tal-Kapitolu 69 ma jistghux jigu newtralizzati u rezi inapplikabbli bl-izgumbrament tal-esponenti.

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'ghandhiex mezzi sufficjenti sabiex isib akkomodazzjoni alternattiva xierqa u ilha tghix f'dan il-fond sa minn meta bdiet il-kirja favur il-genituri taghha.

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

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta maħlufa tal-intimat Avukat tal-Istat li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Preliminarjament, in kwantu l-esponent m'għandux il-mansjoni li joħroġ ordnijiet ta' rekwiżizzjoni u ma hemm ebda allegazzjoni imputabbli lilu, skont l-artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Avukat tal-Istat mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri u konsegwentement għandu jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju.[1]

Dejjem in linea preliminari u mingħajr preġudizzju, hija l-umli fehma tal-esponent li din l-Onorabbli Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) in kwantu mar-rikors promotur ma jirriżultax li s-soċjetà rikorrenti eżawriet l-mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat li kienu disponibbli favur tagħha. La darba tneħħiet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, liema tneħħija seħħet fis-27 ta' Mejju, 2003, is-soċjetà rikorrenti għandha rimedju ordinarji quddiem il-Qrati Ċivili kontra l-inkwilin.

Dejjem in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għall-premess u għall-eċċezzjonijiet fil-mertu, in kwantu l-azzjoni tas-soċjetà rikorrenti hija bbażata fuq l-allegat ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni dwar il-Ħarsien tad-Drittiijiet Fundamentali tal-Bniedem, l-azzjoni odjerna hija inammissibbli *ratione temporis* fit-termini tal-artikolu 7 tal-Kap. 319 li jipprovdi li l-ebda allegat ksur tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentai mwettqa qabel it-30 ta' April 1987 ma għandu jagħti lok għat-teħid ta' azzjoni taħt l-artikolu 4 ta' dak l-Att u dan in vista tal-fatt li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 24342 mertu tar-rikors promotur tirrisali għall-21 ta' Diċembru 1976.

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

i. Illi l-kumpannija rikorrenti għandha ġġib prova ċara li hija l-unika proprjetarja tal-fond in kwistjoni;

[1] Ara ***Gevimida Limited (C3558) vs Carmen Fenech et,*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Novembru, 2017, u konfermata fl-Appell nhar id-29 ta' Novembru, 2019;

ii. Illi l-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni u l-allokazzjoni tal-fond in kwistjoni sar skont il-liġi u ma jivvjolax id-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

iii. Illi ma hemm xejn illegali jew li jikser id-drittijiet fundamentali fil-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni. L-ordni ta' rekwiżizzjoni jinħareġ sabiex il-fond rekwiżizzjonat jiġi mogħti, kontra ħlas ta' kumpens, lil min ikun fi ħtieġa ta' akkomodazzjoni soċjali. L-ordni ta' rekwiżizzjoni taħt l-Att tad-Djar jikkostitwixxi biss miżura ta' kontroll ta' użu tal-proprjetà fil-forma ta' detenzjoni temporanja ta' dik il-proprjetà fl-interess pubbliku. Għaldaqstant ir-rekwiżizzjoni tal-fond in kwistjoni, tenut kont ukoll tal-fatt illi l-istess rekwiżizzjoni ssir kontra pagament li s-sid jista' wkoll jikkontesta quddiem il-Bord li jirregola l-Kera u quddiem il-Qorti tal-Appell, ma jiksrux id-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

iv. Il-kumpannija rikorenti ma jidhirx li qatt ikkontestat l-ammont ta' kera li kienet tirċievi;

v. Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, fi kwalunkwe każ, il-kumpens xieraq għall-privazzjoni tal-proprjetà m'għandux ikun il-valur kummerċjali tal-kera tal-fond;[2]

vi. Illi importanti wkoll li jiġi sottolineat li l-kumpannija rikorrenti kienet konxja tal-fatt li l-proprjetà li xtrat kienet milquta bl-Ordni ta' rekwiżizzjoni;

vii. Illi ġjaladarba l-ordni ta' rekwiżizzjoni tneħħiet, l-Istat ma għandu ebda setgħa oħra fuq il-fond jew fuq l-okkupanta u jekk oltre għall-ordni ta' rekwiżizzjoni l-okkupanta ma kellha xejn iktar li kien jipproteġiha fil-pussess tal-fond, allura, s-

[2] Ara ***Margaret Galea et vs L-Awtorita` tad-Djar et***, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' April, 2015; u ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-14 ta' Lulju, 2011 u mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Frar, 2012;

soċjetà rikorrenti hija ħielsa li tipproċedi sabiex tirkupra l-fond;

viii. Illi dan jingħad fil-kuntest li ż-żmien kollu li Josephine Pulis damet tokkupa d-dar bis-saħħa tal-ordni ta’ rekwiżizzjoni mhuwiex meqjus bħala kirja skont l-artikolu 44(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta. Għalhekk jekk wara t-tneħħija tar-rekwiżizzjoni fl-2003,[3] Josephine Pulis baqgħet tgħammar fid-dar b’titolu ta’ kirja, dik il-kirja bħala waħda li saret wara l-1 ta’ Ġunju 1995 ma tistax titqies li hija waħda li tinsab regolata bl-artikoli 3 sa 15 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u/jew bl-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta. Jekk dan hu hekk, l-azzjoni konvenzjonali tas-soċjetà rikorrenti kontra t-tħaddim ta’ dawn l-artikoli tal-liġi, ma tistax tirnexxi;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Marie Louise Caruana Galea, innominata minn din il-Qorti fl-udjenza tal-15 ta’ Diċembru 2020 sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża minn Diċembru 1976 u cioè mid-data tal-ordni ta’ rekwiżizzjoni sas-sena 2020 b’intervalli ta’ ħames snin.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet kollha.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta’ din l-azzjoni, l-attriċi qed titlob lill-Qorti ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà kif imħares taħt l-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

[3] Data ta’ derekwizzizzjoni 27 ta’ Mejju, 2003.

Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, konsegwenza ta' riperkussjonijiet legali tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa mill-Gvern tramite d-Dipartiment responsabbli mid-Djar. Għalhekk, l-attriċi qed titlob rimedju għall-ksur lamentat inkluż ukoll it-terminazzjoni tal-kirja viġenti kif ukoll danni u/jew kumpens għall-ksur tad-drittijiet tagħha.

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

Mill-provi mressqa jirriżulta li l-kawża ta' llum hija dwar l-appartament numru 82, Block E, Marshall Court, Triq ir-Rebħa, Gżira. Dan il-fond kien jappartjeni lil Serafino Xuereb ossia missier il-Perit Joseph Xuereb li huwa d-direttur tas-soċjetà attriċi. L-attriċi saret sid tal-appartament *de quo* bis-saħħa ta' kuntratt t'akkwist tat-28 ta' Lulju 1992 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa b'titolu *datio in solutum* billi dan kien parti mill-wirt ta' Serafino Xuereb mingħand l-azzjonisti ta' Constructions Ltd li kienet preċedentement proprjetarja tal-appartament.

Mill-atti jirriżulta li b'ordni tal-21 ta' Diċembru 1976, is-Segretarju tad-Djar kien ħareġ Ordni ta' Rekwiżizzjoni fuq il-fond. Fis-17 ta' Diċembru 1980 il-fond ġie mgħoddi dejjem b'titolu ta' kera lill-konvenuti Pulis versu ħlas tal-kera fis-somma ta' 204.98. Din l-ordni ġiet ikkontestata permezz tal-kawża Kurunell Roger Strickland et vs Salvino Bugeja madanakollu il-Qorti ċaħdet it-talba tal-atturi b'sentenza tat-30 ta' Ġunju 1980.

Jirriżulta wkoll illi fit-23 ta' Settembru 2002 l-attriċi talbet lill-Awtorità tad-Djar illi ssir derekwiżizzjoni tal-proprjetà. L-Awtorità konvenuta vverifikat li diġà kien hemm rikonoxximent tal-inkwilin u li għalhekk kien hemm relazzjoni bejn is-sidien u l-inkwilini. Għalhekk, fis-27 ta' Mejju 2003 ħarġet ordni ta' derekwiżizzjoni.

Il-Qorti tosserva li anki jekk il-fond ġie derekwiżizzjonat, xorta jibqa' l-fatt li peress li l-intimata Pulis u d-defunt żewġha kienu qegħdin jokkupaw il-fond bħala l-unika residenza tagħhom, u

stante illi l-fond ġie konċess lilhom qabel l-1995, il-kirja hija waħda protetta bil-liġi. Fi ftit kliem dan ifisser illi r-rikorrenti huma marbuta bil-liġi illi jkomplu jġeddu l-kirja fit-termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Id-disposizzjoni taqra hekk:

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

Waqt illi l-Kap. 69 jaħseb għal sitwazzjonijiet fejn il-Bord jista' jordna l-awment fil-kera jew saħansitra t-terminazzjoni tal-kirja, dawn iċ-ċirkostanzi huma speċifiċi u limitati ferm ai termini tal-Artikolu 4 u 4A li in ogni każ jillimita lill-Bord li Jirregola l-Kera li xorta wahda jzid il-kera għal ammont illi ma jaqbiżx it-2%.

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

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

B'dan iżda li fejn il-kera tkun fl-1 ta' Jannar, 2010 aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, u b'kuntratt bil-miktub qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 il-partijiet ikunu qablu fuq metodu ta' żjieda fil-kera, wara l-1 ta' Jannar, 2010 iż-żjidiet fil-kera għandhom jibqgħu jkunu regolati skont dak il-ftehim sakemm jibqa' fis-seħħ."

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

Skont il-perit tekniku, l-proprjetà kienet tiswa €195,000 fis-sena 2020 filwaqt illi l-valur lokatizju tagħha fl-istess sena kien ta' €7,800 fis-sena.

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

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

L-intimata Awtorità tad-Djar eċċepiet illi l-attriċi għandha tagħmel il-prova tat-titolu tagħha. Il-Qorti hija sodisfatta mill-provi in atti, illi l-attriċi skarikat il-piż ta' din il-prova u ppruvat li għandha titolu fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. Mid-dokumentazzjoni miżmuma mill-istess Awtorità konvenuta, jidher biċ-ċar li l-attriċi kienet rikonoxxuta bħala s-sid tal-fond. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija sorvolata.

L-Avukat tal-Istat eċċepixxa li mhuwiex leġittimu kontradittur għat-talbiet attriċi. F'dan ir-rigward, l-Artikolu 181B tal-Kap. 12 jipprovdi illi l-Gvern għandu jkun rappreżentat fil-kawżi mill-Kap tad-Dipartiment inkarigat mill-materja in kwistjoni. F'każ illi t-talba ma tistax titressaq direttament fil-konfront ta' dipartiment tal-gvern, l-Avukat tal-Istat għandu jkun vestit b'dik ir-rappreżentanza. Fil-każ tal-lum it-talba hija dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali tal-attriċi li hija tattribwixxi bħala dovut għall-ordni ta' rekwiżizzjoni maħruġa mill-Awtorità intimata lura fis-sena 1969. Tqis għalhekk illi ġa la darba l-Gvern huwa debitament rappreżentat mill-Awtorità konvenuta, l-Avukat tal-Istat għandu jiġi liberat milli-osservanza tal-ġudizzju.

L-Awtorità konvenuta eċċepiet ukoll illi l-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha skont l-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319) in kwantu li s-soċjetà kellha għad-disposizzjoni tagħha rimedji ordinarji.

L-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-proviso relattiv jipprovdu hekk:

> *"(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 issubartikolu 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 u l-proviso relattiv jipprovdu l-istess iżda b'riferenza għad-drittijiet skont dik il-Konvenzjoni.

Il-Qorti hija tal-fehma li s-sentenza fl-ismijiet Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et, deċiż fis-16 ta' Lulju 2019, jirrispekja ampjament il-prinċipji applikabbli in materja. Intqal hekk:

> *"Madanakollu bħala prinċipju ġie ribadit fil-każ "Tonio Vella vs Kummissarju tal-Pulizija et" (Q.K. – 5 ta' April 1991) jidher ċar li l-leġislatur Malti ma riedx li jistabbilixxi bħala prinċipju assolut fil-liġi Kostituzzjonali tagħna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha, għandha dejjem u tassattivament teżawrixxi rrimedji kollha disponibbli taħt il-liġi ordinarja, inklużi dawk ir-rimedji li ma jkunux raġonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa ħafna dwar l-eżerċizzju o meno tal-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha. Ovvjament, tali diskrezzjoni għandha tintuża ġustament u raġonevolment.*
>
> *Illi l-Awtorità issemmi li r-rikorrent seta' jimpunja lallokazzjoni skont l-artikolu 8 tal-Kap 125 - L-Att dwar id-Djar.*
>
> *Illi qieset li ċ-ċirkostanzi li l-liġi imsemmija tippermetti kontestazzjoni huma estremi tant li r-rekwiżizzjonat irid juri li bir-rekwiżizzjoni ser ibagħti "konsegwenzi ħorox" u li l-fatt li hu jixtieq il-pussess tal-bini għall-użu tiegħu nnifsu jew ta' xi ħadd tal-familja tiegħu fiha innifsha ma titqiesx bħala tbatija ta' konsegwenza ħarxa.*
>
> *Ikkonsidrat li fl-aħħar mill-aħħar, il-Qrati ordinarji mhumiex aditi bil-ġurisdizzjoni oriġinali f'materja ta' leżjoni ta' drittijiet l-aktar fondamentali. Dan jispetta lill-Qrati filkompetenza kostituzzjonali tagħhom. Din il-Qorti tifhem ukoll li ċ-ċittadin li qiegħed isofri ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu jew ta' theddida ta' ksur, mhuwiex tenut li jfittex rimedju quddiem il-Qrati ordinarji meta dan ikun ineffettiv. F'din iċ-ċirkostanza, l-applikazzjoni hażina tal-artikolu 46(2) u 4(2) tissarraf bħala mezz ta' prolungament inutili ta' sofferenza għal min hu vittma ta' ksur ta' drittijiet fondamentali.*

Fattispecie simili ġiet ikkonsidrata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ Ian Peter Ellis et. v Avukat Generali et. - deċiża fis-27 ta' Marzu 2015 fejn ġie ribadit:-

"Jigi osservat fir-rigward li, għalkemm il-Kaptan Ellis seta' legalment attakka l-ordni tar-rekwiżizzjoni meta ħarġet, ilfatt li hu kien kostrett li jagħżel bejn, jew li jibqa' bir-riskju tat-telf tal-pussess tal-fond riżultat tal-effett ta' dik l-ordni, jew inkella jidhol fi ftehim dirett mal-inkwilin impost fuqu, m'għandux iwassal neċessarjament għall-konklużjoni li allura, imputet sibi, bir-riżultat li la hu u lanqas is-suċċessuri tiegħu ma jistgħu qatt iressqu b'suċċess pretensjoni ta' leżjoni tad-drittijiet proprjetarji tagħhom. Fi kliem ieħor, il-fatt li l-ordni ma kinitx ġiet attakkata m'għandux ikun ta' xkiel jew impediment leġittimu għar-rikorrenti sabiex dawn jipproċedu bi proċeduri kostituzzjonali biex tiġi indirizzata llanjanza tagħhom konsistenti fil-fatt li huma kostretti bil-liġi li jibqgħu jaċċettaw kera miftiehma ħafna snin ilu, liema fatt, skont huma, huwa leżiva tad-dritt tagħhom ta' proprjetà, u anke tad-dritt kontra d-diskriminazzjoni. Din il-konsiderazzjoni tassumi aktar qawwa fid-dawl taddiskrepanza enormi eżistenti bejn il-kera li qed jirċievu rrikorrenti u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles."

Illi anke l-aċċenn għall-aċċettazzjoni tal-kera ma timpedix li din il-qorti tkompli tikkonsidra l-kwistjoni. Dan ser jiġi trattat il quddiem iżda f'dan l-istadju għandu jingħad li bejn irrikorrent u l-intimat hemm relazzjoni ġuridika ta' kera fejn, allura, r-rimedju aċċessibbli għar-rikorrent huwa provvdut skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Iżda anke f'dan il-kuntest, din il-Qorti tqis li l-fatt li rrikorrent ma rrikorriex quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, għar-rimedji ordinarji li, fl-essenza tagħhom jirrigwardaw awment fil-kera, jew għar-ripreża tal-pussess tal-fond għarragunijiet strettament imfissra fil-liġi ordinarja, m'għandux ikun ta' impediment li tkompli teżerċita l-kompetenza tagħha u tisma' dan il-każ.

Ir-rimedji fuq imsemmija m'humiex effettivi billi fiż-żewġ ċirkostanzi, kemm il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (fil-każ tal-Kap

125), kemm il-Bord tal-Kera (fil-każ tal-Kap 69) huma marbutin li japplikaw il-liġi ordinarja li ma tindirizzax lilmenti b'mod effikaci.

Hekk ad eżempju dwar il-materja ta' awment fil-kera u nnuqqas tal-applikanti li jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-Qorti Ewropea fil-kawża Ghigo v. Malta [Appl.31122/05 –para.66] osservat:

"It is true that the Government reproached the applicant for his failure to institute proceedings before the Rent Regulation Board to fix a fair rent for the premises. However, it has not been shown by any concrete examples from domestic law and practice that this remedy would not have been an effective one."

Inoltre kif ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ fuq ċitat Ian Peter Ellis et.:

"40. Apparti dan, din il-Qorti tosserva li l-anqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn lawment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilità li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

41. Fid-dawl tal-premess din il-Qorti hija tal-fehma li, kunsidrati l-fattispeċi tal-każ, ma jistax validament jingħad li r-rikorrenti kellhom rimedju potenzjalment effettiv u adegwat għal-lanjanzi tagħhom, u fiċ-ċirkostanzi tal-każ illanjanzi kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jimmeritaw li jiġu eżaminati u deċiżi mill-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali. Din il-konklużjoni ssib sostenn legali filġurisprudenza interpretattiva li titratta dwar l-eżercizzju taddiskrezzjoni kontemplata fl-Artikolu 46[2] tal-Kostituzzjoni u 4[2] tal-Konvenzjoni."”

Il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għal dak li ngħad mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ riċenti fl-ismijiet Joseph Camilleri vs Avukat Ġenerali et, tat-8 ta' Ottubru 2020:

> "*Hu minnu li fl-1986 kienet kriet il-fond lil Anna Mercieca. Però krietu għaliex fuq il-fond kien hemm ordni ta' rekwizizzjoni u d-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali ta ċ-ċwievet tal-fond lil Mercieca li min-naħa tiegħu ordna lis-sid sabiex tirrikonoxxi lil Mercieca bħala inkwilina. Hu veru li s-sid setgħet ipproponiet il-proċedura kontemplata fl-Artikolu 8 tal-Kap. 125 sabiex ma toqgħodx għal dik l-ordni, iżda m'hemm l-ebda indikazzjoni li dak iż-żmien kienu jeżistu ċ-ċirkostanzi kontemplati mil-liġi sabiex is-sid ikollha suċċess f'proċeduri taħt dik id-disposizzjon*i."

Infatti, anki jekk l-aventi kawża tal-atturi ħadu azzjoni ai termini tal-Artikolu 8 tal-Kap 125, il-Qorti ċaħdet it-talba tagħhom.

Fiċ-cirkostanzi, għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi respinta.

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

Il-konvenuta Pulis eċċepiet l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 għall-każ ta' llum in vista ta' dak illi jipprovdi l-Artikolu 47(9) liema dispożizzjoni taqra hekk:

> "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –*

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

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

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

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

"*Għalkemm il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-art. 47(9). Konsegwentement, sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat illi l-Kap. 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.*

Inoltre l-art. 47(9) jirreferi għal 'liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 u mhux għal dak li jkun sar qabel dik id-data bis-saħħa ta' liġi bħal dik. It-tiġdid tal-kiri kien qiegħed iseħħ bis-saħħa ta' liġijiet li kienu fis-seħħ qabel l-1962. Għaldaqstant, b'applikazzjoni tal-art. 47(9) ma jintlaqtux bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni."

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

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

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

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

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

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for*

some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."

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

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

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

> *"F'kazijiet bhal dawn il-kumpens xieraq ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-ghan legittimu li mmotiva l-mizura tar-rekwizizzjoni u li l-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq. Il-Qorti Ewropeja fil-kazijiet ta' Edwards v. Malta u Ghigo v. Malta ddecidiet li:*
>
> *"(Para 76). As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (emfazi tal-Qorti u Mellacher and Others, cited above, § 45*."*"*

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

> *"[The Court] reiterating that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value*."

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

> *"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite*

balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

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

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

59. Moreover, in situations where the operation of the rent control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social

> *consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis, HuttenCzapska, cited above, § 223)*."

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

Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qorti tirreferi fil-kuntest ghall-kaz ta' Cassar vs Malta deciz mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018 u l-analizi li saret minn din il-Qorti dwar il-ligi ta' Malta.

Stabbilit dan kollu, l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett principji:

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;

ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u

iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

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

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

Fil-kaz tal-lum, għalkemm l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ġiet irtirata, is-soċjetà attriċi u/jew l-awturi tagħha fit-titolu xorta waħda sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn kienu kostretti jkomplu jġeddu l-kirja tal-fond minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

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

"Meta sar il-Kap 16 fl-1868, is-suq tal-kera kien totalment hieles b'mod u manjiera illi meta taghlaq is-sid kellu l-jedd jgholli l-kera jew ma jgeddidhiex. Meta la s-sid u lanqas l-inkwilin ma kienu jitolbu tibdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja, il-kirja kienet tiggedded ope legis.

Wara l-Ewwel Gwerra Dinija, il-kirjiet bdew joghlew b'rata mghaggla. Ghalhekk kienet mehtiega regolamentazzjoni. L-Att I tal-1925 kien l-ewwel att legislattiv li kien intiz sabiex jirregola zidiet fil-kera tant li mpona arbitragg meta ma kienx jintlahaq ftehim dwar iz-zidiet fil-kera. Dan l-Att kellu jkollu effett temporanju biss sal-31 ta' Dicembru 1927.

Inhasset il-htiega ta' kontroll aktar strett. Ghalhekk kien promulgat l-Att XXIII tal-1929, li permezz tieghu, is-sidien gew prekluzi milli jghollu l-kera jew milli jirrifjutaw li jgeddu l-kera minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Il-Bord inghata s-setgha illi jilqa' talba ghal zgumbrament biss wara li jkunu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet. In kwantu ghat-talbiet ghal zieda fil-kera, il-Bord seta' jawtorizza awment sa massimu ta' 40% tal-kera gusta f'Awwissu 1914. Din il-mizura wkoll kellha tkun wahda temporanja sakemm is-suq jistabilizza ruhu. L-Att XXIII tal-1929 kellu jkollu effett sal-31 ta' Dicembru 1933.

L-Ordinanza XXI tal-1931 li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (illum Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta) li hadet post l-Att XXIII tal-1929 kienet promulgata fid-19 ta' Gunju 1931 u kienet intiza sabiex ikollha effett sal-31 ta' Dicembru 1933. Biss in segwitu saret definittiva. Il-ligi kienet necessitata minhabba nuqqas kbir ta' djar ta' abitazzjoni wara l-herba tat-Tieni Gwerra Dinija. Kien mehtieg illi l-kera tad-djar titrazzan fi zmien ta' skarsezza u li l-valur lokatizju kellu jkun gust. Kien frott dan l-intervent legislattiv illi hafna nies setghu jifilhu jhallsu sabiex ikollhom saqaf fuq rashom. Waqt li l-ligi serviet l-iskop originali taghha, maz-zmien gabet maghha konsegwenzi negattivi fis-sens illi bdiet tohnoq is-suq u bdew jonqsu l-postijiet disponibbli ghall-kera.

Kien biss bl-Att XXXI tal-1995 illi l-legislatur addotta posizzjoni differenti sabiex jaghti nifs lis-suq tal-kera. B'dan

l-Att il-kirijiet il-godda u cioè dawk li jsiru wara l-1 ta' Gunju 1995 ma baqghux soggetti ghal-ligijiet specjali tal-kera. Ghall-kirijiet li saru qabel l-1 ta' Gunju 1995 baqghu jghoddu l-ligijiet ta' qabel. Ghalkemm saru diversi emendi, ftit li xejn ittaffa l-piz fuq is-sidien."

Madanakollu, kif kompliet tgħid il-Qorti:

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

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

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

Il-kera li s-sidien jistgħu eventwalment jipperċepixxu għadha marbuta bil-kera ġusta a tenur tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 69. Dan ifisser li l-atturi ma jistgħu jagħmlu xejn biex itejjbu l-posizzjoni tagħhom. Anke li kieku s-soċjetà attriċi tippreżenta talba għall-awment fil-kera quddiem il-Bord, jibqa' l-fatt illi l-ammont illi l-Bord jista' jiffissa bil-liġi huwa baxx ħafna meta mqabbel mal-kera li fond bħal dak mikri lill-konvenuti jista' jikseb fis-suq ħieles. Għal dik li hija kera, il-Bord ma jistax jawtorizza awment

fil-kera li tkun ogħla minn 40% tal-valur lokatizju tal-fond fl-1914 – aktar minn mitt sena ilu!

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

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

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

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

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

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

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

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

Il-provvedimenti tal-Kap. 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 jipproteġu lill-inkwilini mingħajr konsiderazzjoni għall-bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, b'mod li bħal fil-każ odjern, ġie leż il-prinċipju ta' proporzjonalità. Skont l-istima magħmulha mill-perit tekniku, is-sidien potenzjalment qalgħu madwar €104,021 f'kirjiet mill-1969 sal-2020 iżda minflok qalgħu biss €11,477.55.

Fil-każ tal-lum jirriżulta li bis-saħħa tal-ordni ta' rekwizizzjoni, il-proprjetà ġiet allokata lill-konvenuti Cauchi għall-kera ta' €230.74 fis-sena.

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

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

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

> "*Il-fatt wahdu li sid jipprova jikseb l-akbar gid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qaghda u warrab kull ilment li jista' ghandu dwar ic-cahda jew l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu minhabba f'ligi bhal dik jew illi rrinunzja ghall-jedd li jitlob*

rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Generali et, 07/02/2017)."

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

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

....

Jirrizulta ghalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imgedda ope legis b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqghod ghal dak ir-regim ta' dritt certament sfavorevoli ghalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, illigi ma kinitx tipprovdi ghal kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u gust. Ghalhekk ir-rikorrent u lawturi taghhom ma kellhomx rimedji effettivi."

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà, kemm hu l-valur lokatizju tagħha u kemm qed titħallas kera mill-konvenuti. Kif diġà ntqal, meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera li l-attriċi għandha dritt tipperċepixxi taħt l-effetti tal-artikolu 1531Ċ, wieħed isib li hemm sproporzjon bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soġġettività, illi mhux bilfors l-attriċi kienet sejra ssib tikri

b'kemm qal il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop soċjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta jibqa' l-fatt illi hemm diskrepanza konsiderevoli bejn il-kera xierqa u l-kera li tirċievi l-attriċi. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

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

Bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li ġab miegħu diversi emendi fil-liġijiet tal-kera l-Artikoli 4 u 4A jagħtu lis-sid il-possibilità illi japplika quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitlob reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta' dik l-abitazzjoni. Din l-emenda tistabbilixxi wkoll illi fil-bidu ta' kull proċediment għall-awment fil-kera għandu jsir test tal-mezzi tal-inkwilin. L-istess emenda mbagħad taħseb għal sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi, f'liema każ l-inkwilin għandu jingħata terminu ta' sentejn sabiex jivvaka l-abitazzjoni. Il-Qorti tirrikonoxxi l-isforz tal-leġislatur wara l-introduzzjoni ta' dawn l-emendi. Madanakollu, trattandosi hawnhekk ta' ksur ta' drittijiet fondamentali, il-Qorti qiegħda tqis illi diġà l-attriċi ilha għexieren ta' snin, 'l fuq minn 40 sena, b'idejha marbuta ma tistax titlob dik il-kera mingħand il-konvenuti li jidrilha hi.

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

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

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

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-attriċi. Għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif protett mill-Konvenzjoni Ewropea, l-atturi għandhom jiġu kompensati għaż-żmien li ġew imċaħħda mill-godiment tal-proprjeta tagħhom.

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

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

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17

July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

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

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

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of

the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).”

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

L-atturi għamlu referenza għas-sentenza fl-ismijiet Gevimida Ltd vs Carmen Fenech et deċiża min din il-Qorti diversament preseduta fis-16 ta’ Novembru 2017 fejn il-Qorti, wara li ddikjarat ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, ordnat lill-Awtorità tad-Djar tħallas lill-atturi s-somma komplessiva ta’ €75,727.27 in kwantu s-somma ta’ €63,227.27 rappreżentanti kumpens pekunjarju u s-somma ta’ €12,500 rappreżentanti kumpens non-pekunjarju, oltre l-imgħax legali. Il-Qorti ordnat ukoll l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-proprjetà taħt il-kondizzjoni li l-Awtorità tad-Djar issib lill-konvenuti akkomodazzjoni alternattiva.

Din is-sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali b’sentenza tad-29 ta’ Novembru 2019.

Intant, l-istess linja ta’ ħsieb ġiet ukoll segwita fil-kawża fl-ismijiet Maria Gialanze’ vs Anthony Aquilina deċiża minn din il-Qorti fl-20 ta’ Ottubru 2021 fejn il-Qorti ordnat lill-Awtorità tad-Djar tħallas kumpens fis-somma ta’ €36,500. Ordnat ukoll it-terminazzjoni tal-kirja u l-iżgumbrament u r-rilokazzjoni tal-inkwilini entru terminu ta’ sitt xhur. Din is-sentenza ġiet appellata u għadha pendenti l-appell.

L-istess ħsieb reġa ġie addottat minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza tagħha tad-9 ta’ Novembru 2022 fl-ismijiet Christel Ltd vs Emanuel Ciantar et f’liema każ il-Qorti ordnat ħlas ta’ kumpens fis-somma komplessiva ta’ €28,783 li minnhom l-Awtorità tad-Djar ġiet ikkundannata tħallas is-somma ta’ €6,456 waqt illi l-Avukat tal-Istat ġie kkundannat

iħallas is-somma ta' €22,327. Ir-raġunament segwit mill-Qorti f'dan il-każ kien abbażi tal-fatt li l-Awtorità tad-Djar kellha tinżamm responsabbli vis-à-vis l-konvenuti sa dakinhar li baqgħet fis-seħħ l-ordni ta' rekwiżizzjoni waqt illi l-Avukat tal-Istat kellu jinżamm responsabbli minn dak inhar li tneħħit l-imsemmija ordni 'l quddiem.

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

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

ii. Iż-żmien li damu l-atturi jbatu minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;

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

iv. Il-fatt illi l-atturi damu tul ta' żmien qabel ma taw bidu għall-proċeduri odjerni;

v. Il-kera mħallsa mill-inkwilin.

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

Il-fatti ta' din il-kawża jirriżulta illi huma analogi għal dawk fil-kawża fl-ismijiet Gevimida Ltd vs Carmen Fenech et. Il-Qorti taqbel mal-ħsieb tal-Qorti fis-sentenza appena msemmija u cioè li għalkemm l-ordni ta' rekwiżizzjoni *per se* ma kienitx leżiva tad-dritt fundamentali tal-atturi għaliex dik l-ordni kienet neċessitata minn ħtieġa ta' akkomodazzjoni soċjali, maż-żmien is-sidien sofrew piż sproporzjonat ikkawżat minn relazzjoni forzuża bejn is-sid u l-inkwilin b'kera kkontrollata mil-liġi. Dan għalhekk

issarraf fi ksur tad-dritt fundamentali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.

Dwar il-kwistjoni tar-responsabilità, il-Qorti hija konkordi mal-ħsieb tal-ewwel Qorti kif espress fis-sentenza fl-ismijiet Gevimida Ltd vs Carmen Fenech *supra citata* u cioè illi hija l-Awtorità tad-Djar li hija responsabbli vis-à-vis l-atturi għall-aġir minnhom lamentat. Tgħid dan għaliex kienet proprju l-ordni ta' rekwiżizzjoni kif maħruġa mill-Awtorità intimata li kkondizzjonat l-użu tal-proprjetà tal-atturi.

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' ħamsin elf Ewro (€50,000) għandha titħallas lill-attriċi bħala kumpens pekunjarju. Il-Qorti tqis ukoll illi tenut kont tal-fatti tal-każ, l-attriċi għandha tirċievi wkoll is-somma ta' ħamest'elef Ewro (€5,000) bħala kumpens non-pekunjarju.

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

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

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

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

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

Minkejja li din il-Qorti tifhem l-ilment tal-konvenuta Pulis li l-proprjetà in kwistjoni hija l-unika residenza tagħha, jekk għandhiex fejn tmur toqgħod hija rrilevanti għall-vertenza odjerna.

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

L-atturi talbu ukoll it-terminazzjoni tal-kuntratt tal-lokazjoni. Madanakollu, mhuwiex kompitu ta' din il-Qorti kif adita li tordna dan, għax huwa kompitu ta' Qorti oħra li tgħid jekk il-konvenuti għandhomx titolu biex iżommu l-fond wara li jittieħed qies ta' dak deċiż f'din is-sentenza.

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

1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni R0 24347 tilledi d-drittijiet fundamentali tal-attriċi kif sanċiti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. Tilqa' t-tieni talba limitatament billi waqt illi tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dik il-parti tat-talba fejn l-attriċi qegħda titlob għat-terminazzjoni tal-lokazzjoni, tkompli tipprovdi billi tillikwida kumpens fis-somma komplessiva ta' hamsa u hamsin elf Ewro (€55,000) in kwantu s-somma ta' hamsin elf Ewro (€50,000) rappreżentanti kumpens pekunjarju u s-somma ta' hamest elef Ewro (€5,000) rappreżentanti danni non-pekunjarji. Tordna lill-intimata l-Awtorità tad-Djar tħallas lill-atturi l-ammont likwidat.

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

IMHALLEF

DEP/REG