QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 9 ta' Ottubru 2023

Numru 19

Rikors kostituzzjonali numru 84/2021/1 AF

Philip Ellul u Maria Rosa *sive* Rosaria armla minn Giuseppe Vella

v.

Awtorita tad-Djar; u Philip u Doris konjuġi Borg

1. Dawn huma żewġ appelli – wieħed tal-atturi u l-ieħor tal-konvenuti konjuġi Borg – minn sentenza mogħtija fl-24 ta' Ottubru 2022 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-*sede* tagħha kostituzzjonali li sabet ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi mħarsa bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"] u bħala rimedju ordnat lill-Awtorità tad-Djar sabiex tħallas lill-atturi kumpens ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000) u ddikjarat ukoll illi "l-inkwilini intimati Borg ma jistgħux aktar jistrieħu fuq il-protezzjoni tal-Kap. 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 sabiex ikomplu

jġeddu l-kirja". L-appell tal-atturi jolqot il-*quantum* ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti u l-appell tal-konvenuti Borg jolqot is-sejbien ta' ksur u d-dikjarazzjoni hawn fuq imsemmija tal-ewwel qorti.

2. Il-fatti relevanti ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »… … … l-atturi qegħdin jitolbu lill-qorti ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif imħares taħt ... l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, konsegwenza ta' riperkussjonijiet legali tal-ordni ta' rekwiżizzjoni maħruġa mill-gvern *tramite* d-dipartiment responsabbli mid-djar. Għalhekk, l-atturi qegħdin jitolbu rimedju għall-ksur lamentat inkluż ukoll it-terminazzjoni tal-kirja viġenti kif ukoll danni u/jew kumpens għall-ksur tad-drittijiet tagħhom.
>
> »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 il-fond … Qrendi. Dan il-fond kien jappartjeni lil Joseph *sive* Giuseppi Ellul *ossia* missier ir-rikorrenti li min-naha tieghu kien akkwista l-fond mingħand il-ġenituri tiegħu. Joseph *sive* Giuseppi Ellul ġie nieqes fl-4 ta' Mejju 1973 u rregola s-suċċessjoni tiegħu bis-saħħa ta' testment *unica charta* tat-2 ta' Ġunju 1969 fl-atti tan-Nutar Nicola Said fejn istitwixxa lit-tliet uliedu, Philip, Joseph u Maria Rosa *sive* Rosaria Vella, ilkoll aħwa Ellul, bħala l-eredi universali tiegħu. Maria Lourdes Ellul *ossia* mart Joseph *sive* Giuseppi Ellul ġiet nieqsa fit-30 t'April 1974. Jirriżulta wkoll illi Joseph Ellul, ħu l-attur, miet intestat bil-wirt tiegħu iddevolva skont il-liġi fuq l-atturi ħutu.
>
> »Mill-atti jirriżulta li b'ordni tas-7 ta' April 1982, is-Segretarju tad-Djar kien ħareġ ordni ta' rekwiżizzjoni fuq il-fond u fil-21 ta' Lulju 1986 il-fond ġie allokat lill-konvenuti Borg bil-kera ta' Lm12 fis-sena, illum €27.95. Il-kera baqgħet hekk sal-1 t'Ottubru 2010 wara liema perjodu l-kera bdiet tiżdied skont ma' jipprovdi l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif sejjer jiġi mfisser aktar 'il quddiem.
>
> »Jirriżulta wkoll illi fis-27 ta' Novembru 2009 is-sidien infurmaw lill-Awtorità tad-Djar illi xtaqu jirrikonoxxu lill-inkwilini u talbu għad-derekwiżizzjoni tal-proprjetà. Talbu wkoll illi l-kera ma tibqax tiġi depożitata għand l-awtorità konvenuta iżda tibda tiġi mgħoddija lilhom. F'dan ir-rigward l-awtorità bdiet tgħaddi l-kera lis-sidien wara li l-inkwilini jersqu sabiex iħallsu. L-awtorità konvenuta għarrfet lis-sidien li sabiex tiġi kunsidrata t-talba tagħhom għad-derekwiżizzjoni kien meħtieġ illi l-partijiet jiffirmaw bejniethom kuntratt ta' kera biex b'hekk tingħata protezzjoni lill-inkwilini Borg. Sal-lum il-ġurnata l-fond għadu rekwiżizzjonat għar-raġuni li l-partijiet baqgħu ma laħqux ftehim bejniethom u għalhekk ma resqux sabiex jidħlu f'kuntratt ta' kera.
>
> »Il-qorti tosserva li anki li kieku l-fond ġie derekwiżizzjonat, xorta jibqa' l-fatt li peress li l-intimati Borg 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 lkirja 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. *Inoltre*, il-kera li l-bord jista' jirrevedi hija regolata bis-saħħa tal-artikolu 4(1)(*b*) tal-Kap. 69 liema disposizzjoni hija maħsub illi tħares il-*fair rent*. *Ai termini* tal-artikolu 4(1)(b) tal-Kap. 69, il-bord jista' jawtorizza żieda fil-kera biss "jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust".

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

> »"(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."

»Ir-rikorrenti jilmentaw illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni saret bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà. Dan min-ħabba l-kera baxxa u l-kirja furzata. Konsegwentement, qed jitolbu lill-qorti tittermina l-kirja u tordna l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond sabiex huma jingħataw lura l-pussess battâl tal-proprjetà tagħhom. Qed jitolbu wkoll likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens għal-leżjoni.

»Skont il-perit tekniku, l-proprjetà kienet tiswa €265,000 fis-sena 2021 filwaqt illi l-valur lokatizju tagħha fl-istess sena kien ta' €4,637 fis-sena.«

3. Billi dehrilhom li dan kien bi ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara … illi minħabba ċ-ċirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors u minħabba l-ordni ta' rekwiżizzjoni numru R.O./45122 teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża minnhom kif sanċiti fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti ta' tali ordni ta' rekwiżizzjoni għadhom sa llum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti;
>
> »2. konsegwentement tiddikjara … illi l-lokazzjoni tal-fond …Qrendi, proprjetà tar-rikorrenti, a favur tal-intimati Philip u Doris Borg tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkanċellaw għall-effetti kollha tal-liġi ir-rekwiżizzjoni relattiva, *oltre* rimedji oħra li din il-qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess u ġodiment sħiħ u reali ta' ħwejjiġhom, primarjament;
>
> »3. tiddikjara … illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwiżizzjoni u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk tal-inkwilini, *stante* illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni;
>
> »4. tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, *ai termini* tal-liġi;
>
> »5. tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati *ai termini* tal-liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.
>
> »Bl-ispejjeż … … …«

4. l-Awtorità tad-Djar wieġbet hekk:

> »… … …
>
> »Ordni ta' rekwiżizzjoni ma tledix id-drittijiet kostituzzjonali u hija permessa biex tara li jkun hemm tqassim ġust tal-ġid fil-pajjiż. Il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni jagħtu d-dritt lill-istat li jillimita d-drittijiet tal-proprjetà basta jkun hemm proporzjonalità bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u il-kumpens imħallas.
>
> »Tant ma hemm ebda leżjoni u ebda piż żejjed li kien qed jinġarr mill-atturi li din l-azzjoni nbdiet biss ħafna snin wara li kienet ħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni – xejn inqas minn 39 sena wara l-ordni ta' rekwiżizzjoni.
>
> »Iż-żmien li l-atturi ħallew li jgħaddi biex bdew dawn il-proċeduri juri li fil-verità huma ma ħassewx li kien hemm leżjoni għax min iħoss leżjoni

dwar drittijiet tal-bniedem soltu jaġixxi b'mod tempestiv. Għalhekk dan it-trapass ta' żmien għandu ukoll jimmilita kontra l-atturi.

»L-atturi fit-tielet, fir-raba' u fil-ħames talba iħalltu kumpens għall-leżjoni ta' drittijiet fundamentali ma' azzjoni ta' danni. Imma dan mhux permess mil-liġi – l-atturi ma messhom qatt ħalltu waħda mal-oħra. Huma kien messhom għażlu triq waħda. Din il-qorti ma għandiex tagħti u takkorda danni. Fil-fatt anke fejn il-qorti issib li jkun hemm sproporzjonalità bejn il-limitazzjonijiet tad-dritt u il-kumpens li jkun qed jitħallas, l-istess qorti qatt ma tuża il-valur lokatizju fis-suq miftuħ biex tillikwida il-kumpens xieraq biex jispuġa il-leżjoni kostituzzjonali.

»L-atturi ma sofrew xejn u għalhekk it-talbiet kollha għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-atturi.«

5. Il-konvenuti Borg wieġbu hekk:

»… … …

»… … … huma mhumiex leġittimi kuntraditturi *stante* li huma jgawdu minn kirja valida u protetta mill-liġi u dejjem aġixxew in ottemperanza mall-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja tagħhom u għalhekk mhux fil-kompitu tagħhom li jwieġbu għal u m'għandhomx jinstabu responsabbli ta' ksur ta' drittijiet fundamentali *stante* li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet fundamentali ta' terzi peress li dan huwa obbligu tal-istat. Fi kwalunkwe każ m'għandux ikun iċ-ċittadin privat li jħallas hu għal xi ksur ta' drittijiet ta' terzi mill-istat. L-ilment tar-rikorrenti jirrigwardja l-operazzjoni ta' ċerta liġijiet u deċiżjonijiet amministrattivi u l-esponenti ċertament ma kellhom u m'għandhom ebda sehem fid-dħul fis-seħħ tal-liġijiet u fid-deċiżjonijiet amministrattivi.

»L-esponenti dejjem onoraw l-obbligi tagħhom ta' inkwilini skont il-liġi, dejjem żammew il-post f'kundizzjoni tajba u dejjem ħallsu l-kera fil-ħin.

»Fi kwalunkwe każ, id-dewmien ta' 39 sena tar-rikorrenti biex jieħdu azzjoni fir-rigward tal-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-inkwilinat tal-esponenti fil-fond … jikkostitwixxi aċċettazjoni tas-sitwazzjoni.

»Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jeċċepixxu illi l-allegazzjoni u t-talba għal dikjarazzjoni li r-rekwiżizzjoni tal-fond fejn huma jirrisjedu tivvjola id-drittijiet fundamentali sanċiti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhux ġustifikati … … …

»7. … … …

»Ir-rikorrenti lanqas ma ġarrbet ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel *Protocol* tal-Konvenzjoni Ewropea, *stante* li l-istess artikolu fil-*proviso* jipprovdi illi "d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali".

»Filwaqt li mill-ġurisprudenza nostrana u konvenzjonali ma jidhirx li hemm dubju mid-dritt tal-istat li jikkontrolla l-proprjetà rivata fl-interess ġenerali, l-esponenti jeċċepixxu mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjoni-jiet l-oħra, li jekk tali dritt mhux qed jiġi eżerċitat b'bilanċ bejn id-drittijiet tal-istat u dak tas-sidien tal-proprjetà, l-unika rimedju li r-rikorrenti għandhom jingħataw huwa ta' kumpens u dan anke fid-dawl

li l-liġijiet li jiddeterminaw kemm ikun il-ħlas tal-kera qed jiġu preżentament riveduti.

»Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, it-talba tar-rikorrenti li għandhom jiġu rrintegrati fil-pussess sħiħ tal-fond timplika t-talba għall-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond, u għalhekk l-esponenti umilment jeċċepixxu li l-qrati ta' kompetenza kostituzzjonali m'humiex il-qrati kompetenti sabiex jiddeċiedu dwar żgumbrament ta' persuni minn fond suġġett għal kirja.

»... … …

6. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»1. tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara li l-ordni ta' rekwiżizzjoni RO 45122 tilledi d-drittijiet fundamentali tal-atturi kif sanċiti permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

»2. tilqa' t-tieni talba limitatament billi, waqt illi tiċħad dik il-parti tattalba fejn l-atturi qegħdin jitolbu għat-terminazzjoni tal-lokazzjoni, tiddikjara li l-inkwilini intimati Borg ma jistgħux aktar jistrieħu fuq il-protezzjoni tal-Kap. 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 sabiex ikomplu jġeddu l-kirja;

»3. tilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba u tillikwida kumpens fl-ammont ta' ħmistax-il elf Euro (€15,000), kwantu għal għaxart elef Euro (€10,000) danni pekunjarji u ħamest elef Euro (€5,000) danni non-pekunjarji. Tordna lill-intimata l-Awtorità tad-Djar tħallas lill-atturi l-ammont likwidat.

»L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Awtorità tad-Djar.«

7. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha safejn relevanti għall-appelli ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»… … …

»Il-kawża ta' llum hija msejsa fuq ordni ta' rekwiżizzjoni li nħarġet mill-Awtorità tad-Djar kif illum tinsab rappreżentata fil-kawża, liema ordni għadha fis-seħħ u l-intimati Borg għadhom sa llum jokkupaw il-fond bis-saħħa ta' dik l-ordni ta' rekwiżizzjoni. Sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa dwar ksur ta' drittijiet fondamentali konsegwenza tal-ordni ta' rekwiżizzjoni għandha twieġeb l-awtorità konvenuta. Is-sitwazzjoni kienet tkun ferm differenti li kienu l-ordni ta' rekwiżizzjoni ntemmet u minflok il-kirja bdiet tiġi regolata bis-saħħa tal-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex kif jinsab stabbilit fil-ġurisprudenza, f'każijiet quddiem din il-qorti fejn jiġi attakkat it-tħaddim ta' xi liġi, huwa l-Avukat tal-Istat li huwa l-leġittimu kontradittur... ... ...

»Il-konvenuti Borg eċċepew ukoll illi m'humiex leġittimi kontradituri għat-talbiet attriċi għaliex in kwantu si tratta dwar leżjoni ta' drittijiet fondamentali huwa l-istat li għandu jwieġeb u mhux iċ-ċittadin li ottempra ruħu rigorożament mal-liġi.

»Fil-każ li għandha quddiemha l-qorti llum, l-atturi qegħdin jilmentaw mill-fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 qegħdin joħolqu relazzjoni forżuza għad-detriment tagħhom *vis-à-vis* l-konvenuti Borg *qua* inkwilini tagħhom. Għalhekk qegħdin jitolbu dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 jiksru l-jeddijiet fondamentali tagħhom skont l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

»… … …

»Sa fejn jikkonċerna lill-konvenuti Borg, l-aġir lamentat mill-atturi fil-kawża odjerna mhuwiex dirett kontra tagħhom. … … …

»… … …

»L-atturi qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati Borg. L-effett ta' dan it-talba ċertament illi jolqot lill-intimati Borg b'mod dirett għalhekk żgur illi għandhom l-interess li trid il-ligi sabiex jiddefendu l-pozizzjoni tagħhom. Il-qorti tqis għalhekk illi l-konvenuti Borg għandhom jipparteċipaw f'din il-kawża … … …

»... … …

»Il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimati ser jiġu indirizzati fil-konsider-azzjonijiet li ser tagħmel il-qorti dwar il-mertu tal-każ. Il-qorti ser tibda billi tagħmel referenza għall-ġurisprudenza tal-Qrati ta' Malta u tal-Qorti Ewropea li għalkemm tirreferi għad-disposizzjonijiet u tħaddim tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fiha hemm miġbura prinċipji li japplikaw bi sħiħ għal każ li għandha quddiemha din il-Qorti llum.

»M'hemmx dubju li … 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.

»... … …

»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* ... ...

»... … …

»Fil-kaz tal-lum, l-ordni ta' rekwiżizzjoni għadha fis-seħħ; biss li kieku din l-ordni kellha titneħħa, l-atturi xorta waħda se jsibu ruħhom f'sitwazzjoni fejn ikunu kostretti jkomplu jġeddu l-kirja tal-fond minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

»... … …

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

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

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

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

»Għalkemm illum bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 il-kera togħla kull tliet 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.

»… … …

»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.

»Apparti dan kollu, hemm ukoll l-inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ikollu d-dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu u li l-kera tista' tibqa' tiġġedded għal żmien indefinit.

»Il-Bord li Jirregola l-Kera għandu jdejh marbutin b'dak li tipprovdi l-liġi u jista' jordna l-iżgumbrament tal-inkwilin biss f'każijiet limitati. L-ilment tal-atturi huwa materja li teżorbita l-kompetenza tal-bord għaliex dwar ir-relazzjoni furzata ta' sid u inkwilin imposta fuq ir-rikorrenti l-bord ma jista' jagħmel xejn. Ma jistax ikun hemm ripreża tal-fond għaliex jeħtieġ li jkunu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet stringenti qabel ma l-bord ikun jista' jilqa' t-talba tas-sid.

»... … …

»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 €114,965 f'kirjiet mill-1982 sal-2021 iżda minflok qalgħu biss €3,148.40.

»Fil-każ tal-lum jirriżulta li, bis-saħħa tal-ordni ta' rekwizizzjoni, il-proprjetà ġiet allokata lill-konvenuti Borg għall-kera ta' Lm12 (€27.95) fis-sena. Waqt lli l-ordni ta' rekwiżizzjoni għadha fis-seħħ, il-kera qiegħda tawmenta skont l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009.

»Huwa minnu li l-atturi baqgħu jirrifjutaw il-kera sas-sena 2009; biss anki li kieku aċċettawha sa mill-mument li l-proprjetà ġiet rekwiżizz-jonata, l-atturi *qua* sidien ma setgħux jipprevedu li ttħaddim tal-Kapitoli 125 u 69 kienu ser jinterferixxu b'mod daqshekk drastiku fid-drittijiet

tagħhom aktar ma bdew jgħaddu s-snin. Lanqas ma kellhom għażla x'jagħmlu bil-proprjetà tagħhom li ċertament ma setgħux joħduha lura.

»... … …

»Għalkemm tista' tintalab żieda fil-kera quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, kif diġà ntqal xorta jibqa' l-fatt illi hemm limitazzjonijiet dwar kif tiżdied il-kera, u m'għandhom l-ebda relazzjoni mal-kera fis-suq miftuħ.

»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 r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-artikolu 1531Ċ, wieħed isib li hemm sproporzjon bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soggettività, illi mhux bilfors ir-rikorrenti kienu sejrin isibu jikru 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 jirċievu r-rikorrenti. 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-atturi qegħdin jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-qorti, jitfa' *a disproprotionate and excessive burden* fuq is-sidien.

»Il-qorti qiegħda tqis ukoll illi (a) diġà l-atturi ilhom għexieren ta' snin b'idejhom marbutin ma jistgħux jitolbu dik il-kera mingħand il-konvenuti li jidhirlhom huma; (b) din is-sitwazzjoni ser tkompli għal diversi snin oħra u, (ċ) ir-rikorrenti m'għandhom l-ebda ċertezza dwar meta sejra tintemm il-kirja.

»Dan iwassal lill-qorti biex tqis illi l-atturi garrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, imħares taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

»Dwar il-kwistjoni tar-responsabilità għal-leżjoni mġarrba mill-atturi, kif ingħad proprju fil-każ fl-ismijiet Michael Farrugia *et v.* 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 … fit-18 ta' Mejju 1981. Huwa minnu fl-20 ta' Awwissu 2007 l-imsemmija awtorità neħħiet ir-rekwizizzjoni u illum l-intimati … għadhom jokkupaw l-istess fond unikament taħt il-protezzjoni tal-Kap. 69. Iżda dan ma jfissirx li l-awtorità m'għandhiex twieġeb, għal-linqas *in parte*, għall-ksur lamentat mir-rikorrenti ladarba kienet hi li għabbiet il-fond bl-inkwilinat in kwistjoni."

»Fil-każ tallum l-ordni ta' rekwiżizzjoni għadha ma tneħħietx. Għal-kemm il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-istat, f'dan il-każ hija l-awtorità konvenuta li għandha twieġeb għal din il-vjolazzjoni. 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 tar-rikorrenti. Għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea, l-atturi għandhom jiġu kompensati għaż-żmien li ġew imċaħħda mill-godiment tal-proprjetà tagħhom.

»Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-ligi impunjata jkollha skop leġittimu fl-interess ġenerali m'għandux jirrifletti il-valur lokatizju sħiħ li kien ikun perċepibbli fis-suq liberu. Fil-każ riċenti fl-ismijiet Cauchi *v.* Malta, tal-25 ta' Marzu 2021, il-Qorti Ewropea … kkonkludiet li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu.

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

»i. l-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera perċepita u dik li setgħet tkun perċepita fis-suq ħieles li kieku ma kinitx 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 sallum 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.

»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' għaxart elef euro (€10,000) għandha tit-ħallas lill-atturi bħala kumpens pekunjarju. Il-qorti tqis ukoll illi, tenut kont tal-fatti tal-każ, ir-rikorrenti għandhom jirċievu wkoll is-somma ta' ħamest elef euro (€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'.

»… … …

»Minkejja li din il-qorti tifhem l-ilment tal-konvenuti Borg li l-proprjetà in kwistjoni hija l-unika residenza tagħhom, jekk għandhomx residenza alternattiva huwa irrilevanti għall-vertenza odjerna.

»Ġaladarba 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-Kostituzzjoni u 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 Borg sabiex ikomplu jokkupaw l-fond *de quo*.

»L-atturi talbu ukoll it-terminazzjoni tal-kuntratt tal-lokazjoni. Madanakollu, mhuwiex kompitu ta' din il-qorti 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.«

8. L-atturi appellaw b'rikors tal-10 ta' Novembru 2022 li l-Awtorità tad-Djar wieġbet għalih fl-24 ta' Novembru 2022. Il-konvenuti konjuġi Borg ukoll appellaw mis-sentenza b'rikors tal-14 ta' Novembru 2022 li l-Awtorità tad-Djar wieġbet għalih fis-16 ta' Novembru 2022 u l-atturi wieġbu fit-22 ta' Novembru 2022.

9. L-atturi ressqu eċċezzjoni ta' nullità tal-appell tal-konvenuti Borg għax igħidu illi "l-okkju tal-appell ma huwiex sħiħ kif titlob il-proċedura".

10. Din l-eċċezzjoni tal-atturi hija għalkollox fiergħa u vessatorja. Ma hemm ebda dispożizzjoni fil-liġi li tqis null rikors tal-appell illi fl-*occhio* ma jsemmix il-partijiet kollha fil-kawża. F'kull każ, dan in-nuqqas ma joħloq l-ebda preġudizzju għall-partijiet l-oħra għaliex mir-rikors tal-appell jidher ċar liema hija l-kawża u liema hija s-sentenza appellata.

11. Ngħaddu mela għall-meritu tal-appelli, u nibdew b'dak tal-konvenuti Borg dwar is-sejbien ta' ksur tad-drittijiet tal-atturi billi, jekk jintlaqa' dan l-appell, ma jibqax ħtieġa li nqisu l-kwistjoni tar-rimedju, li huwa l-meritu tal-appell tal-atturi.

12. L-appell tal-konvenuti Borg ġie mfisser hekk:

»L-ewwel qorti kienet żbaljata meta ddeċidiet illi l-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni huwa minnu innifsu vjolattiv għad-drittijiet tal-bniedem kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif qiegħdin jallegaw l-appellati

»Il-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni u s-sussegwenti allokazzjoni ta' fond lill-appellanti magħżul mill-eżekuttiv mhux minnu innifsu vjolattiv għad-drittijiet tal-bniedem kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll

tal-Konvenzjoni Ewropea. Jiġi rilevat illi ordni ta' rekwiżizzjoni ma jikkostitwixxix "teħid" ta' proprjetà jew teħid ta' "pussess" ta' proprjetà iżda jikkostitwixxi biss miżura ta' kontroll ta' użu tal-proprjetà fil-forma ta' detenzjoni temporanja ta' dik il-proprjetà fl-interess pubbliku – u dan kontra ħlas. Għaldaqstant ir-rekwiżizzjoni tal-fond in kwistjoni, tenut kont ukoll tal-fatt illi l-istess rekwiżizzjoni twassal għal lokazzjoni versu pagament, minnha nnifisha ma tiksirx id-disposizzjonijiet tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u allura ma hemm xejn illegali jew li jikser id-drittijiet fundamentali fil-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni. … … …

»… … …

»Intant ukoll jiġi rilevat li, skont il-ġurisprudenza, ikun hemm ksur biss fejn ikun hemm sproporzjonalità bejn ir-restrizzjoni fuq l-użu tal-proprjetà u l-kumpens li jkun qed jitħallas. Għaldaqstant ċertament li m'hijiex l-ordni ta' rekwiżizzjoni li hija leżiva iżda *se mai* l-*quantum* ta' kera li l-appellati kienu qegħdin jirċievu. Ma hemm ebda prova li tindika li l-allokazzjoni tal-fond ma saritx għal raġuni biex l-okkupanti jingħataw għajnuna fil-forma ta' akkomodazzjoni soċjali.

»Illum ukoll fejn il-kumpens mogħti bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni jew il-kera ġejja mill-liġijiet l-antiki tal-kera jkun baxx wisq, il-leġislatur ħoloq mekkaniżmu legali li bih dan in-nuqqas jista' jiġi korrett. Dan in-nuqqas fil-fatt ġie sorvolat bis-saħħa tal-emendi li saru għall-Kap. 125 (art. 11(5)), għall-Kap. 69 (art. 4A) u għall-Kap. 158 (art. 12B) permezz tal-Att XXIV tal-2021. L-inkwilini m'humiex ser jibqgħu jgħixu fil-fond bl-istess kera għax is-sid ser ikollu dritt jadixxi l-Bord li Jirregola il-Kera biex jiġi awmentat il-kumpens imħallas sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ ... ... Diversi sentenzi jsostnu li l-fatt li l-istat jillimita id-dritt tal-proprjetà għal skop ta' ġid komuni fih innifsu ma jledix id-dritt tal-proprjetà. Dak li jledi dan id-dritt huwa fejn ma jkunx hemm proporzjonalità bejn ix-xkiel impost fuq id-dritt minn banda u l-kumpens imħallas mill-banda l-oħra. L-emendi fuq indikati jindirizzaw proprju dak in-nuqqas ... … …

»Issa s-sidien li jkollhom post mikri bil-liġijiet ta' qabel l-1995 (Kap. 158 u Kap. 69) jistgħu jadixxu lill-Bord li Jirregola il-Kera, isir it-test tal-mezzi u jekk l-inkwilin / okkupant ikollu mezzi allura jkollu joħroġ mill-post fi żmien sentejn (u sakemm jgħaddu dawk is-sentejn iħallas kera kif stabbilita mill-bord), u jekk ma għandux allura il-kera tiżdied sa 2% tal-valur skont kif jiddeċiedi il-bord. Għal dak li huma postijiet rekwiżizzjonati sid jista' jitlob li l-kumpens li jirċievi jiżdied sa 2% tal-valur skont kif jiddeċiedi il-Bord tal-Kera. Ċertament li din il-liġi kif emendata (li daħlet fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021) ma tiksirx id-dritt fundamentali tal-proprjetà u tista' tiġi użata minn kull sid biex inkwilin jew okkupant li jgħix fil-fond jibda iħallas kera jew kumpens xieraq. Dina l-qorti qed tiġi mistiedna tirrikonoxxi dan il-fatt.

»Tant huwa hekk illi, fir-rigward ta' din il-kirja partikolari, fil-fatt is-sidien diġà intavolaw kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, liema kawża ġiet deċiża fit-18 ta' Ottubru tas-sena kurrenti fejn il-kirja ġiet awmentata (rikors numru 205/2021) fejn allura l-kera issa ġiet awmentata. Ovvjament kienu is-sidien stess li fetħu l-kawża proprju biex jibdew jieħdu introjtu akbar minn din il-kirja ta' din il-proprjetà. Sa issa ma jidher li sar ebda appell minn din is-sentenza. L-atturi fehmu li l-Att XXIV tal-2021 seta jkun soluzzjoni għall-leżjoni li kienu qed isofru.

»… … …

»Għaldaqstant, fil-fehma tal-appellanti, l-ewwel qorti kienet żbaljata meta għaddiet sabiex tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara li l-ordni ta' rekwiżizzjoni RO 45122 tilledi d-drittijiet fundamentali tal-appellanti kif sanċiti permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea … … …«

13. Dwar l-argument "illi ordni ta' rekwiżizzjoni ma jikkostitwixxix 'teħid' ta' proprjetà jew teħid ta' 'pussess' ta' proprjetà iżda jikkostitwixxi biss miżura ta' kontroll ta' użu tal-proprjetà fil-forma ta' detenzjoni temporanja ta' dik il-proprjetà fl-interess pubbliku", din il-qorti tosserva illi "kontroll ta' użu tal-proprjetà fil-forma ta' detenzjoni temporanja" huwa fih innifsu teħid ta' pussess, għax iċaħħad lis-sid mid-disponibilità ħielsa ta' ħwejġu, u jkun bi ksur tsd-drittijiet tas-sid jekk il-kumpens għal dak it-teħid ma jkunx wieħed xieraq u proporzjonat. Il-qorti ttenni dak li qalet fis-sentenza tagħha tal-31 ta' Awwissu 2021 fl-ismijiet Mary Azzopardi *et v.* Awtorità tad-Djar *et*[1]:

»20. M'hemmx dubju illi f'dan il-każ l-interferenza in kwistjoni hija waħda legali, ikkonsidrat illi m'huwiex ikkontestat li l-ordni ta' rekwiż-izzjoni in kwistjoni nħareġ *ai termini* tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta … … … F'dan il-każ, l-interferenza fid-drittijiet tal-atturi ma saritx biss sabiex jiġi konċess benefiċċju privat fuq proprjetà privata. Ordni-jiet ta' rekwiżizzjoni huma intiżi sabiex jassiguraw illi kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, u *cioè* sabiex jipproteġu nies vulner-abbli minn *homelessness* u jissalvagwardjaw id-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati. Għalhekk, bħala miżuri meħuda fl-ambitu ta' akkomod-azzjoni soċjali, ordnijiet ta' rekwiżizzjonijiet bħala regola ġenerali ma jistgħux jitqiesu bħala konċedimenti ta' benefiċċju privat. Dan jinsab fil-fatt rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, fejn ġie espressament ikkonfermat illi ordnijiet ta' rekwiżizzjoni u kontroll tal-kera kellhom għan leġittimu fl-interess ġenerali għar-raġunijiet appena msemmija.

»21. Dan ma jfissirx awtomatikament però, kif teċċepixxi l-Awtorità tad-Djar, illi l-atturi ma sofrewx ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom. Dan għaliex m'huwiex biżżejjed illi jiġi ddeterminat li l-interferenza kienet waħda legali u għal skopijiet leġittimi fl-interess ġenerali. Jeħtieġ li jirriżulta wkoll li l-Istat żamm bilanċ ġust bejn il-protezzjoni tal-interess ġenerali u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-atturi bħala sidien tal-proprjetà in kwistjoni. Dan jiġi ddeterminat a bażi tal-

1 Kost. 31 ta' Awwissu 2021 (rik. nru 207/19/1)

> fattispeċi tal-kawża partikolari li jkollha quddiemha l-qorti u mhux sempliċiment a bażi ta' eżami merament teoretiku u/jew ipotetiku.
>
> »... … …
>
> »24. Huwa minnu illi l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa, partikolarment fil-kamp tal-akkomodazzoni soċjali, sabiex jiddetermina x'inhu fl-interess ġenerali u sabiex jiddetermina x'miżuri huma meħtieġa għal protezzjoni ta' nies vulnerabbli. Huwa wkoll minnu illi fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali l-kera pagabbli lis-sidien tal-proprjetà mhux neċessarjament tkun ekwivalenti għal valur lokatizju tal-istess fond fuq is-suq liberu. Dan però ma jfissirx illi l-istat għandu poter illimitat f'dan il-kamp, u lanqas ifisser illi huwa aċċetabbli illi ċ-ċittadin privat jiġi mgħobbi bil-maġġior parti tal-piż tal-protezzjoni ta' nies vulnerabbli fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali
>
> »… … …
>
> »26. Matul din il-lokazzjoni sfurzata l-atturi ġew imċaħħda minn kumpens xieraq għall-interferenza minnhom sofferta, ikkonsidrat illi l-kera globali perċepibbli skont il-liġi matul it-tnejn u għoxrin sena mertu ta' dawn il-proċeduri kienet tammonta għal ċirka 5% tal-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni fuq is-suq liberu. Minn dan isegwi illi l-ilment tal-atturi a bażi tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa fondat.«

14. Fil-każ tallum ukoll, għalkemm l-ordni ta' rekwiżizzjoni nħarġet bis-saħħa ta' liġi u kienet ukoll meħtieġa fl-interess ġenerali, il-fatt waħdu li s-sidien ma rċevewx kera xieraq iwassal għal ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom bħala sidien tal-istess proprjetà.

15. Din il-qorti għalhekk ma taqbilx mal-argument tal-konvenuti Borg illi "r-rekwiżizzjoni tal-fond in kwistjoni, tenut kont ukoll tal-fatt illi l-istess rekwiżizzjoni twassal għal-lokazzjoni versu pagament, minnha nnifisha ma tiksirx id-disposizzjonijiet tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u allura ma hemm xejn ... li jikser id-drittijiet fondamentali fil-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni ..." Il-fatt fih innifsu li kien hemm diskrepanza qawwija bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kirja sforzata u kera kontrollat minħabba l-fatt li l-fond kien soġġett għall-ordni ta' rekwiżizzjoni jwassal għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi.

16. Dwar l-argument l-ieħor fl-ewwel aggravju illi "dan in-nuqqas ... ġie sorvolat bis-saħħa tal-emendi li saru għall-Kap. 125, għall-Kap. 69 u għall-Kap. 158 permezz tal-Att XXIV tal-2021" il-qorti tosserva illi, għalkemm jagħtu rimedju għaż-żmien wara li daħlu fis-seħħ, dawn l-emendi ma jagħtux rimedju għaż-żmien imgħoddi u ma jolqtux il-meritu tal-kawża tal-lum għax daħlu fis-seħħ wara li nfetħet il-kawża.

17. Dan l-ewwel aggravju tal-konvenuti Borg huwa għalhekk miċħud.

18. Ngħaddu issa għall-appell tal-atturi li jolqot il-*quantum* ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti, u li ġie mfisser hekk:

> »… … … il-fond in kwistjoni ġie rekwiżizzjonat fl-4 ta' Awwissu 1982 u baqa' hekk rekwiżizzjonat sal-ġurnata tal-lum …, u għalhekk id-dannu li huma għandhom jirċievu, *sia* dak pekunjarju u dak non-pekunjarju ma għandux ikun inqas minn €74,800.50, u dan kif jiġi spjegat hawn isfel.
>
> »Fil-fatt, fil-11 ta' Novembru 2011 l-Awtorità tad-Djar infurmat lir-rikorrenti appellanti illi ladarba ma ntlaħaqx ftehim bejn is-sidien u l-inkwilini tal-fond in kwistjoni, l-ordni ta' rekwiżizzjoni kienet ser tibqa' fis-seħħ.
>
> »Għalhekk, il-kumpens li kellu jitħallas lir-rikorrenti mill-Awtorità tad-Djar ma huwiex fis-somma miżerabbli ta' €10,000 imma … d-dannu soffert mir-rikorrenti kif stabbilit mil-Perit Mario Cassar għall-perjodu kollu mill-4 ta' Awwissu 1982 sal-preżentata tar-rikors sas-sena 2021 kien jammonta għal €119,601, li meta tnaqqas €4,000 krejjiet perċepiti mill-istess appellanti, it-telf attwali huwa ta' €115,601.
>
> »Fuq id-dettami ta' Cauchi *v.* Malta deċiża mill-Qorti Ewropeja fil-25 ta' Marzu 2021, id-dannu li r-rikorrenti appellanti għandhom jirċievu mill-Awtorità tad-Djar, *stante* li l-fond għadu rekwiżizzjonat sal-ġurnata tal-lum, huwa ta' €59,800.50 *oltre* €15,000 danni non-pekunjarji, biex b'hekk id-dannu totali riċevut għandu jkun mhux anqas minn €74,800.50.
>
> »Ġaladarba l-fond in kwistjoni għadu rekwiżizzjonat sal-lum, id-dannu perċepit mir-rikorrenti appellanti għandu jitħallas mill-intimata Awtorità tad-Djar u mhux mill-Avukat tal-Istat.
>
> »Is-sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali rikors numru 199/2021 fl-ismijiet Charles Buġeja *et v.* Awtorità tad-Djar deċiża fit-22 ta' Ġunju 2022, rinvjata in prim'istanza u differita għas-smigħ għas-seduta tal-11 ta' Novembru 2022, … ikkjamat in kawża lill-Avukat tal-Istat *stante* illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni kienet ġiet irtirata u għalhekk l-appellanti f'dak il-każ ma setgħux jipperċepixxu d-dannu kollu għall-okkupazzjoni kollha

b'konsegwenza tal-ordni ta' rekwiżizzjoni mingħand l-Awtorita' tad-Djar ġaladarba li l-ordni ta' rekwiżizzjoni kienet tneħħiet tul il-kors tal-okkupazzjoni u għalhekk, għall-perjodu ta' wara t-tneħħija tal-ordni ta' rekwiżizzjoni, kien l-Avukat tal-Istat li kien responsabbli għall-ħsarat sofferti mill-istess appellanti. Il-Qorti Kostituzzjonali f'dan il-każ ordnat il-kjamat in kawża tal-Avukat tal-Istat u issa l-kawża hija differita għal-likwidazzjoni tad-danni għall-perjodu tat-tneħħija tal-ordni ta' rekwiżizzjoni sal-preżentata tar-rikors odjern.

»Fil-każ in eżami, l-ordni ta' rekwiżizzjoni għadha fis-seħħ u għalhekk, fl-opinjoni tal-appellanti, ma hemm l'ebda ħtieġa għall-kjamat in kawża tal-Avukat tal-Istat u għar-rinviju tal-kawża in prim' istanza, iżda għal revoka ta' din is-sentenza fejn illikwidat id-dannu biss fis-somma ta' €10,000 minflok €59,800.50 kif pretiż mill-istess appellanti, *oltre* d-dannu non pekunjarju ta' €15,000 minflok €5,000.«

19. L-Awtorità tad-Djar wieġbet hekk:

»Għalkemm l-atturi jappellaw għax skont huma l-kumpens mogħti kien inġust, ma jagħmlu ebda referenza jew kritika għall-konsiderazzjonijiet magħmula mill-qorti. Intant għandu jingħad li … l-istat fil-fatt illeġisla [*sic*] biex itejjeb u iwaqqaf kull leżjoni li setgħu kienu qedin ibatu l-atturi – fil-fatt l-Att XXIV tal-2021 jagħti opportunità lill-atturi li jitolbu lill-Bord li Jirregola il-Kera jgħolli il-kera li qed iħallsu l-inkwilini sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond u dan japplika kemm għal fondi miżmuma b'kera *ai termini* tal-Kap. 69 (art. 4B), kemm kirjiet li jaqgħu taħt il-Kap. 158 (art. 12B) kif ukoll ta' fondi miżmuma bis-saħħa ta' ordni ta' rekwiżizzjoni (Kap. 125 – art. 11(5)). U jekk xejn a bażi ta' dan in-nuqqas *se mai* il-kumpens għandu jiċkien u mhux jiżdied.

»… … …

»Ukoll għalkemm l-atturi fl-appell tagħhom jinsinwaw li l-ewwel qorti ma tatx qies ta' dak deċiż f'<u>Cauchi *v.* Malta</u> (QEDB), il-fatti huma differenti.

»… … …

»Mela huwa evidenti li dak li qed jitlob l-attur fl-appell tiegħu l-ewwel qorti ġà kienet għamlitu. Għalhekk il-kumpens mogħti mill-ewwel qorti ma għandux jiġi miżjud.

»Ukoll l-ammont ta' kumpens ordnat mill-qorti huwa punt mhux ta' liġi imma ta' fatt u meta l-ewwel qorti qieset il-fatti kollha tal-każ, konxja mir-raġunament ta' <u>Cauchi *v.* Malta</u> … iddeċidiet dwar il-kumpens li kellu jingħata – dan bħala punt ta' fatt. Issa hija illoġika li qorti tat-tieni istanza ma għandiex tiddisturba sejbiet li tkun għamlet l-ewwel qorti dwar punti ta' fatt jekk ma jkunx hemm raġunijiet impellenti. F'dan il-każ tenut kont tad-dettall tas-sentenza dwar il-fatti li ikkonsidrat qabel waslet għad-*decide* tagħha dwar il-kumpens, żgur li m'hemmx tali raġunijiet.

»Ukoll, l-atturi kienu qegħdin jirċievu il-kera direttament mingħand l-inkwilini; għalhekk ġiet stabbilita kirja vera u proprja bejn l-atturi u il-konjugi Borg. Hekk jiġi li il-permanenza fil-fond *de quo* ġrat bis-saħħa tal-Kap. 69 u mhux tal-Kap. 125. Mela la dan huwa il-każ u la darba l-Awtorità tad-Djar mhux il-leġislatur, għal dawn il-lanjanza kollha l-

Awtorità tad-Djar ma tistax taħti. Dwar dan il-lanjanzi kellu jiġi mħarrek ħaddieħor u għalhekk jibqa' li l-Awtorità tad-Djar mhijiex il-leġittimu kontradittur. Għalhekk ukoll il-kumpens mogħti ma għandux jiġi miżjud.

»Ukoll meta qed jagħmel il-komputazzjonijiet tiegħu l-attur jibda mis-sena 1982, meta fil-każ odjern il-leżjoni hija biss fil-konfront tal-Konvenzjoni u għalhekk tista tibda titqies biss mis-sena 1987.

»Dwar l-aggravju rigwardanti il-kumpens non-pekunjarju jingħad is-segwenti –

»Il-Kumpens non-pekunjarju irid jirrifletti ammont li huwa konformi mal-każistika

»Magħdud mas-somma ta' kumpens pekunjarju l-ewwel qorti llikwidat ukoll kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' ħamest elef euro (€5,000). L-atturi qed jaraw dan bħala ftit u qed jitolbu €15,000, jiġifieri tliet darbiet aktar u dan mingħajr ma jagħtu raġuni.

»… … …

»… … … għalkemm hemm firxa ta' ammonti u dawn jingħataw skont il-fattispeċje tal-każ, jiġi nnutat illi l-ammont ta' €15,000 huwa fil-fatt il-massimu f'din il-firxa. … … …

»… … …

»Kieku per eżempju nġabet prova illi r-rikorrenti appellati kienu qegħdin verament jgħixu ħajja b'diffikultajiet kbar minħabba il-kontroll jew użu tal-propjeta *de quo*, hemmhekk wieħed ikollu argument validu għal danni morali. Din ċertament ma kinitx is-sitwazzjoni … … …

»Riċentament il-Qorti Kostituzzjonali tenniet illi l-passività tas-sidien ukoll għandha sservi għal riduzzjoni fil-kumpens mogħti mill-qrati. … … …

»… … …

»Tenut kont is-sentenzi riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, joħroġ ċar illi danni non-pekunarji għandhom ikunu semmai 'simboliċi' aktar milli morali fil-veru sens tal-kelma. Ma nġabitx prova li s-sidien sofrew danni morali kif diġà ġie spjegat u għalhekk ma hemmx raġuni għaliex dawn għandhom jiżdiedu.

»Għaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett illi l-appell tal-atturi jiġi miċħud.«

20. Jingħad qabel xejn illi appell minn sentenzi tal-ewwel qorti jingħata mhux biss fuq punt ta' liġi iżda wkoll fuq punt ta' fatt. L-argument illi d-deċiżjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens hija dwar punt ta' fatt huwa għalhekk irrelevanti.

21. Huwa wkoll irrelevanti l-argument illi l-Awtorità tad-Djar "mhijiex il-leġittimu kontradittur" għax "il-permanenza fil-fond *de quo* ġrat bis-saħħa tal-Kap.

69 u mhux tal-Kap. 125". Bla ma nidħlu fil-kwistjoni jekk l-awtorità kinitx imħarrka sew għax kienet hi (jew il-predeċessur tagħha) li ħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni u ġiegħlet lill-atturi jidħlu f'kirja sforzata b'kondizzjonijiet li għadhom jinħassu sallum u ma jħallux lill-atturi jgawdu kif jixraq il-proprjetà tagħhom, biżżejjed jingħad illi ma sarx appell dwar jekk l-awtorità tħarrkitx sew.

22. Ngħaddu mela għall-meritu tal-appell tal-atturi dwar il-*quantum* tal-kumpens.

23. Din il-qorti taqbel mal-awtorità konvenuta illi d-*dies a quo* huwa t-30 ta' April 1987, meta daħal fis-seħħ l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u mhux l-1982 kif jippretendu l-atturi. Il-perjodu relevanti għalhekk huwa bejn it-30 ta' April 1987 u s-17 ta' Frar 2021 meta nfetħet il-kawża.

24. Maħdum bil-kriterji ta' <u>Cauchi</u>, u wara li tqis dak li daħħlu jew li setgħu jdaħħlu l-atturi, it-telf li ġarrbu l-atturi matul il-perjodu relevanti huwa qrib disgħa u ħamsin elf u disa' mitt ewro (≈ €59,900).

25. Ma' dan l-ammont għandu jiżdied il-kumpens non-pekunjarju.

26. Meta tqis li meta nfetħu l-proċeduri tal-lum l-atturi (u l-awturi fit-titolu tagħhom) kienu ilhom iġarrbu ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom għal madwar ħamsa u tletin sena iżda tqis wkoll it-tul ta' żmien li damu sabiex jiftħu l-proċeduri tal-lum, din il-qorti hija tal-fehma illi kumpens fl-ammont ta' ħamest elef ewro (€5,000) likwidat mill-ewwel qorti huwa xieraq u biżżejjed.

27. Il-qorti għalhekk tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fl-ammont ta' erbgħa u sittin elf u disa' mitt ewro (€64,900) b'kollox.

28. Ngħaddu issa għat-tieni u l-aħħar aggravju tal-konvenuti konjuġi Borg li jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li "l-inkwilini intimati Borg ma jistgħux aktar jistrieħu fuq il-protezzjoni tal-Kap. 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 sabiex ikomplu jġeddu l-kirja", u li ġie mfisser hekk:

> »... ... ... il-liġi ma twaqqaf lil ħadd milli juża dawn id-disposizzjonijiet kif emendati biex l-okkupanta tibqa' tgħix fil-fond rekwiżizzjonat jew mikri b'kirja ta' qabel l-1995. Fil-fatt b'dawn l-emendi ebda leżjoni ulterjuri ma titwettaq f'każ li inkwilin ikompli jokkupa il-fond b'kera raġonevoli. ... ... l-appellanti jsostnu li l-ewwel qorti ... kienet żbaljata meta ddeċidiet illi l-appellanti ma jistgħux jibqgħu aktar jistrieħu fuq il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fuq l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16.
>
> »Issa s-sidien li ikollhom post mikri bil-liġijiet ta' qabel l-1995 (Kap. 158 u Kap. 69) jistgħu jadixxu lil Bord li Jirregola il-Kera, isir it-test tal-mezzi u jekk l-inkwilin / okkupant ikollu mezzi allura ikollu joħroġ mill-post fi żmien sentejn (u sakemm jgħaddu dawk is-sentejn iħallas kera kif stabbilita mill-bord), u jekk ma għandux allura il-kera tiżdied sa 2% tal-valur skont kif jiddeċiedi il-bord. Għal dak li huma postijiet rekwiżizzjonati sid jista' jitlob li il-kumpens li jirċievi jiżdied sa 2% tal-valur skont kif jiddeċiedi il-Bord tal-Kera. Ċertament li din il-liġi kif emendata (li daħlet fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021) ma tiksirx id-dritt fundamentali tal-proprjetà u tista' tiġi użata minn kull sid biex inkwilin jew okkupant li jgħix fil-fond jibda iħallas kera jew kumpens xieraq. Dina l-qorti qed tiġi mistiedna tirrikonoxxi dan il-fatt.
>
> »Tant huwa hekk illi fir-rigward ta' din il-kirja partikolari fil-fatt is-sidien diġà intavolaw kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, liema kawża ġiet deċiża fit-18 ta' Ottubru tas-sena kurrenti fejn il-kirja ġiet awmentata (rikors numru 205/2021) fejn allura il-kera issa ġiet awmentata. Ovvjament kienu s-sidien stess li fetħu il-kawża proprju biex jibdew jieħdu introjtu akbar minn din il-kirja ta' din il-proprjetà. Sa issa ma jidher li sar ebda appell minn din is-sentenza. L-atturi fehemu li l-Att XXIV tal-2021 seta jkun soluzzjoni għall-leżjoni li kienu qed isofru.
>
> »Fil-fatt waqt li l-ewwel qorti iddeċidiet li l-esponenti ma jistgħux jużufruwixxu mill-Kap. 69 għal permanenza tagħhom fil-fond *de quo*, jiġi rilevat li kienu l-atturi stess li użufruwew minn din il-liġi proprju biex jgħollu kull kera futura li huma kienu ser jibqgħu jirċievu minn din il-kirja protratta.
>
> »Fis-sentenza <u>Gerald Camilleri *et v.* L-Avukat Ġenerali *et*</u> deċiża fis-6 ta' Ottubru tas-sena 2020 mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali, il-qorti kkonfermat li l-valutazzjoni ta' proprjetà sa massimu ta' 2% tal-valur

lokatizju huwa rimedju ferm xieraq u proporzjonat għas-sid tal-proprjetà. Din is-sentenza in fatti tikkonferma li jeżisti *middle-ground* bejn skop soċjali (*cioè* akkomodazzjoni soċjali) kif ukoll l-interessi tas-sid – u dan jista' jintlaħaq jekk wieħed jikkalkola il-kera ta' proprjetà sa mhux aktar minn 2% tal-valur lokatizju.

»Fuq dawn l-aħħar punti referenza ssir għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali bl-ismijiet Georgina Grima *et v.* Awtorità tad-Djar *et* (deċiża 01/12/2021); rik. nru 216/19/1) fejn l-istess qorti ikkummentat fuq l-okkupazzjoni tal-inkwilina *vis-à-vis* l-emendi li daħlu fis-seħħ b'permezz tal-Att XXIV ta' 2021:

> »"Fir-rigward imbagħad tad-dikjarazzjoni li qed tiġi mitluba relativa għall-ordni ta' rekwiżizzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri, il-qorti tirrileva illi fis-sentenza appellata ma saret l-ebda determinazzjoni dwar il-validità konvenzjonali jew kostituzzjonali tal-emendi tal-2021, għaliex tali determinazzjoni qatt ma ġiet mitluba minn xi ħadd mill-partijiet. Għalhekk il-qorti tqis li l-ewwel qorti ma kellhiex tiddikjara li Janice Schembri ma tistax tibqa' tibbenefika mill-protezzjoni tal-ordni ta' rekwiżizzjoni in kwistjoni ġaladarba din id-dikjarazzjoni ġġib fix-xejn l-emendi msemmija minkejja li dawn ma ġewx dikjarati invalidi mill-qorti. Il-qorti tosserva li skont l-artikolu 11(5) tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat fl-2021 il-ħlas dovut għall-okkupazzjoni tal-fond jista' jiġi awmentat għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond liberu u frank fuq is-suq liberu. Dan ifisser li għalkemm fl-imgħoddi din l-ordni ta' rekwiżizzjoni kienet leżiva kif korrettement sabet l-ewwel qorti, illum il-ġurnata bl-emendi introdotti fl-2021 għad irid jiġi aċċertat jekk din il-leżjoni għadhiex preżenti jew ġietx indirizzata b'mod effikaċi.
>
> »"Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ kif provdut fil-paragrafu preċedenti.
>
> »"Għal dawn il-motivi l-qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' in parti l-appell tal-Awtorità tad-Djar, tħassar l-ordni tal-ewwel qorti li l-intimata Schembri m'għandhiex tibqa' tgawdi mill-protezzjoni tal-ordni ta' rekwiżizzjoni mertu ta' din il-kawża u tiddikjara li din is-sentenza hija bla ħsara għall-applikabilità tal-emendi li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021."

»… … …

»Għaldaqstant … l-ewwel qorti kienet żbaljata meta għaddiet sabiex ... ... tilqa' t-tieni talba limitatament billi, waqt illi tiċħad dik il-parti tat-talba fejn l-appellanti qegħdin jitolbu għat-terminazzjoni tal-lokazzjoni, iddikjarat li l-appellanti ma jistgħux aktar jistrieħu fuq il-protezzjoni tal-Kap. 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 sabiex ikomplu jġeddu l-kirja.

»L-ewwel qorti ddeċidiet *extra petitum*

»… … … l-appellati sejsu t-talbiet tagħhom fuq il-lanjanza illi d-drittijiet fundamentali allegatament spettanti lilhom taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ġew leżi minħabba l-ordni tar-rekwiżizzjoni bin-numru RO 45122.

»… … … huma talbu lill-ewwel qorti sabiex:

»• tiddikjara illi "minħabba l-ordni ta' rekwiżizzjoni numru R.O./45122 teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali";

»• konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond … proprjetà tar-rikorrenti a favur tal-intimati Philip u Doris Borg tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkanċellaw għall-effetti kollha tal-liġi ir-rekwiżizzjoni relattiva, oltre rimedji oħra li din l-qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess u ġodiment sħiħ u reali ta' ħwejjiġhom, primarjament;

»• tiddikjara li l-intimati jiġu "responsabbli għal kumpens u danni soffert mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwiżizzjoni u okkupazzjoni".

»Allura kien u huwa manifest minn kliem l-appellati illi l-lanjanzi tagħhom jispettaw direttament l-ordni tar-rekwiżizzjoni *de quo*, u allura, jekk il-qorti kellha tagħmel referenza *ex ufficio* għal rimedji oħrajn fir-rilevanza tal-istess talbiet, il-Kapitolu rilevanti jiġi il-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta, taħt liema liġi l-istess ordni saret bil-mod li biha l-appellanti setgħu jirretjenu l-okkupazzjoni tagħhom.

»Għalhekk l-ewwel qorti kienet żbaljata meta bbażat id-deċiżjoni tagħha fuq il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16... ... ...

»L-appellanti wkoll huma tal-fehma illi dan il-punt ġie rikonoxxut mill-ewwel qorti nnifisha meta hi stess irriteniet illi "l-atturi mhux jikkon-testaw il-legalità tal-leġislazzjoni. Lanqas ma qegħdin jikkontestaw il-leġittimità tal-iskop għaliex saret". *Se mai*, jekk kellha tiġi impunjata miżura statali sabiex il-qorti setgħet tiżgura bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tas-soċjetà in ġenerali, il-miżura li kellha taqa' taħt is-skrutinju tagħha kellha tkun dik tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta, fuq liema liġi … kienu bbażati l-lanjanzi kollha tal-appellati fir-rikors ewlieni tagħhom. U anke hawn jekk jirriżulta nuqqas għandu jbati l-istat u mhux l-okkupant (li kien fil-bżonn ta' akkomodazzjoni soċjali) li kien biss qed jużufruwixxi mill-effetti ta' liġi li tagħtih sigurtà f'daru.

»Għal dan il-għan allura l-appellanti jirritjenu illi għalkemm il-qorti ma hix espressament marbuta mar-regola tal-*extra* jew *ultra petitum*, madanakollu d-diskrezzjoni tagħha għandha tipparametra ruħha kemm mal-fatti madwar l-att illi abbażi tiegħu l-appellati joħolqu l-azzjoni tagħhom (illi f'dan il-każ hija l-ordni tar-rekwiżizzjoni) kif ukoll, min-naħa l-oħra, it-tfassil verbali tat-talbiet infushom. Dawn il-parametri għandhom ikun vinkolanti aktar u aktar meta l-piż ta' deċiżjoni trid taffettwa ħajjet l-appellanti, illi mingħajr ebda ħtija ta' xejn ikunu ottemporaw ruħhom ma dak illi kien legalment possibbli illi josservaw.«

29. Fit-tweġiba tagħha tas-16 ta' Novembru 2022 l-Awtorità tad-Djar taqbel mal-argumenti mressqin f'dan l-aggravju u tagħmilhom tagħha wkoll.

30. L-atturi wieġbu hekk:

»… … … ġaladarba l-ordni ta' rekwiżizzjoni għandha veljanti u tiġi kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali bħala leżiva għad-drittijiet funda-

mentali tar-rikorrenti …, minn dik il-ġurnata 'l quddiem l-intimati Borg ikunu qegħdin jirrisjedu fil-fond in kwistjoni mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, l-appellati Ellul *et* ikunu jistgħu jitolbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex tiżgombra lill-konjugi Borg mill-fond in kwistjoni, u dan minkejja li huma fil-frattemp qegħdin jirċievu kera awmentata *ai termini* ta' rikors numru 205/21 fl-ismijiet Philip Ellul *et v.* Philip Borg *et* deċiż mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-18 ta' Ottubru 2022.

»Huwa fattwuż [*sic*] li l-appellanti jippretendu li sakemm jiġi deċiż dan l-appell, l-appellati Ellul *et* ma għandhomx dritt jitolbu l-awment fil-kera biex sakemm il-kawża kostituzzjonali odjerna tiġi dikjarata finali, huma sussegwentement ikunu jistgħu jirrikorru quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għall-iżgumbrament, u dan ġaladarba l-Qorti Kostituzzjonali ma teżerċitax il-poter li għandha skond il-liġi biex tiżgombra l-appellanti Borg *et* mill-fond in kwistjoni, issa ġaladarba t-titolu tagħhom spiċċa skond id-dikjarazzjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali).

»... … …«

31. Fir-rikors li bih inbdiet din il-kawża l-atturi ma talbux biss illi l-qorti tneħħi l-ordni tar-rekwiżizzjoni, ittemm il-kirja favur il-konvenuti Borg u tiżgombrahom mill-fond, iżda talbu wkoll illi l-qorti tagħti "rimedji oħra li ... jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess u ġodiment sħiħ u reali ta' ħwejjiġhom, primarjament".

32. F'kull każ, din il-qorti dejjem tista' tagħti kull rimedju li fid-diskrezzjoni tagħha jidhrilha li jkun ġust u xieraq sabiex tassigura l-waqfien tal-leżjoni u r-*restitutio in integrum* safejn huwa possibbli[2].

33. Fil-fehma ta' din il-qorti għalhekk il-kwistjoni ma hijiex tant jekk l-ewwel qorti setgħetx tagħti rimedju bħal dak li tat iżda jekk fiċ-ċirkostanzi kellhiex tagħti dak ir-rimedju, *viz.* illi "l-inkwilini intimati Borg ma jistgħux aktar

---

2 Ara, fost oħrajn, Josephine Azzopardi *et v.* Prim'Ministru *et*, Kost., 25 t'April 2018 (rik. kost. nru 81/14); Maria Pia *sive* Marian Galea *v.* Avukat Ġenerali *et*, Kost. 14 ta' Diċembru 2018 (rik. kost. nru 2/2017); Victor Portanier *et v.* Avukat Ġenerali *et*, Kost. 29 ta' April 2016 (rik. kost. nru 50/2010); Jesmond Portelli *v.* Avukat Ġenerali *et*, Kost. 25 ta' Novembru 2016 (rik. kost. nru 45/2014); Joseph Mary Vella *et v.* Il-Kummissarju tal-Pulizija [2001] Vol.LXXXV.I.56.

jistrieħu fuq il-protezzjoni tal-Kap. 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 sabiex ikomplu jġeddu l-kirja”.

34. Peress li l-ewwel qorti ma ntalbitx tiddeċiedi dwar jekk l-atturi baqgħux iġarrbu ksur tal-jeddijiet tagħhom ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi li saru bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021 – anzi l-atturi għamluha ċara li kienu qegħdin jilmentaw biss dwar is-sitwazzjoni tagħhom qabel id-dħul fis-seħħ ta’ dawn l-emendi – jixraq illi d-dikjarazzjoni tal-ewwel qorti tiġi ċċarata fis-sens li l-konvenuti Borg ma jistgħux aktar jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet relevanti tal-liġi kif kienu fis-seħħ qabel saru l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Dan ifisser għalhekk illi l-konvenuti Borg jistgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni tal-liġi hekk kif inhi fis-seħħ illum, wara d-dħul tal-imsemmija emendi. Daqskemm l-atturi ġà ħadu l-benefiċċju ta’ dawk l-emendi wara s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawża li bdew huma bir-rikors numru 205/2021, li ordnat illi “l-kera għandha tiġi riveduta b’1% fis-sena għas-sena kurrenti ossija 2022 jiġifieri elfejn, sitt mija u ħamsin ewro (€2,650) u mis-sena 2023 għal 1.8% jiġifieri għal erbat elef, seba’ mija u sebgħin ewro (€4,770) fis-sena”, daqstant ieħor il-konvenuti wkoll jistgħu jinqdew b’dawk l-emendi biex ikomplu t-titolu tagħhom.

35. F’dan is-sens għalhekk għandu jintlaqa’ t-tieni aggravju tal-konvenuti Borg.

36. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti hekk tirriforma s-sentenza appellata:

    i. tħassarha fejn illikwidat id-danni pekunjarji u non-pekunjarji li l-awtorità konvenuta għandha tħallas lill-atturi fis-somma ta’

ħmistax-il elf ewro (€15,000) u, minflok, tillikwida dawk id-danni fis-somma ta' erbgħa u sittin elf u disa' mitt ewro (€64,900);

ii. tħassarha fejn iddikjarat illi l-konvenuti Borg "ma jistgħux aktar jistrieħu fuq il-protezzjoni tal-Kap. 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 sabiex ikomplu jġeddu l-kirja" u minflok, tiddikjara li l-konvenuti Borg ma jistgħux aktar jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-liġi li nstabu bi ksur tad-drittijiet tal-atturi, hekk kif kienu fis-seħħ qabel qabel l-Att XXIV tal-2021, bla ħsara għad-drittijiet tal-partijiet wara d-dħul fis-seħħ ta' dak l-Att; u

iii. tikkonferma s-sentenza fil-bqija.

37. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata; l-ispejjeż tal-appell tal-atturi tħallashom l-awtorità konvenuta; l-ispejjeż tal-appell tal-konvenuti Borg jinqasmu bin-nofs bejn l-atturi u l-konvenuti Borg.

Mark Chetcuti President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr