ir-rikorrenti ġiet kostretta li ġorr saħansitra waħeda mingħajr l-ebda għajnuna tal-Istat, piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll hija ġarrbet ksur tal-jedd fundamentali tagħhagħat-tgawdija tal-possedimenti tagħha - l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn

MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-8 ta' Novembru, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 32/2021 LM

Allevs Limited (C 2929)

vs.

Doris Bartolo (K.I. nru. 140153M); u L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fil-21 ta' Jannar, 2021, mir-rikorrenti **Allevs Limited (C 2929)**, [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà rikorrenti'], fejn issottomettiet dan li ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Illi s-soċjetà esponenti hija proprjetarja tal-fond ossia flat bin-numru sittax (16) blokka numru dsatax (19), qabel ħdax (11), ġewwa Vincenti Buildings, Triq id-Dejqa, Valletta, soġġett għar-rata ta' tmintax-il euro u tlieta u sittin ċenteżmi (€18.63), ċens annwu u perpetwu pagabbli lill-Awtorità tal-Artijiet (Dok. AL1);*

2. *Illi dan il-fond issuċċeda lis-soċjetà rikorrenti mingħand is-soċjetà kummerċjali J.P.V. Holdings Limited, illi min-naħa tagħha akkwistat l-imsemmi fond permezz tal-Att tan-Nutar Joseph Brincat tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Marzu tas-sena elf disa' mija u ħamsa u sebgħin (1975). (Dok. AL2).*

3. *Illi l-imsemmi fond, fil-fatt kien mikri, lill-antekawża tal-intimata, liema kirja ġiet imposta fuq l-awturi fit-titolu tal-esponenti, u sussegwentement fuqha, in segwitu għal ħruġ ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 18591, maħruġ nhar id-19 ta' Jannar, 1959, illum derekwiżizzjonat permezz ta' Ordni ta' Derekwiżizzjoni datata l-20 ta' Ottubru, 2008. (Dok. AL3).*

4. *Illi din il-kirja favur l-intimata għalhekk hija waħda protetta ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

5. *Illi l-kera li tħallas l-intimata Doris Bartolo, u ċioe ta' mitejn u ħdax-il euro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€211.56), fis-sena, huwa l-minimu stabbilit mil-liġi, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula minimament permezz tal-Att X tal-2009, u għalhekk b'dawn l-emendi ai termini tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta r-rata tal-kera tiżdied kull tliet (3) snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi tal-Inflazzjoni skont il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-awment li jmiss wara l-1 ta' Jannar, 2022.*

6. *Illi din il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll bl-emendi tal-Att X tal-2009, mhix ġusta u ma tikkreax il-bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u tal-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.*

7. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat ta' inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta f'dawn l-aħħar snin, u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina ikkreaw piż eċċessiv fuq is-soċjetà rikorrenti.*

8. *Illi s-soċjetà rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament hija tista' titlob li tirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

9. *Illi dan kollu ġia ġie determinat fid-deċiżjoni mogħtija fil-kawżi fl-ismijiet 'Amato Gauci vs Malta', (Numru 47045/06)', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem nhar il-15 ta' Settembru, 2009, u 'Lindheim and Others vs Norway' (nru. 13221/08, u 2139/10), deċiża nhar it-12 ta' Ġunju, 2012, u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta', (Nru. 1046/12), deċiża nhar it-30 ta' Lulju, 2015, 'Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali' (Nru. 89/2018), deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-8 ta' Ottubru, 2020, u dik fl-ismijiet 'Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et', (Nru. 22/2019), deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu, 2020.*

10. *Illi għalhekk, la s-soċjetà rikorrenti qiegħda ssofri minn nuqqas ta'* 'fair balance'*, bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b''Beleyer vs Italy' (nru. 33202/96), 'J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs The United Kingdom' [GC], (Nru. 44302/02 § 75, ECR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju tal-proporzjonalità kif deċiż f''Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal' (Nru. 41696/07 § 27 u 44) nhar il-21 ta' Diċembru, 2010.*

11. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu, stante li dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin, u wisq inqas ta' min jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Ara 'Hutten-Czapska vs Poland' [GC], Nru 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, 'Bitto and Others vs Slovakia', Nru 30255/09, § 101, nhar it-28 ta' Jannar, 2014, u 'R&L, s.r.o. and Others' §108).*

12. *Illi lanqas huwa ekwu u ġust, illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizju impost bil-liġi ai termini tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

13. *Illi l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża, huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li s-soċjetà esponenti għandha tirċievi, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu, tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995, u l-emendi li saru bl-Att X tal-*

2009, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tas-soċjetà rikorrenti kif protetti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Ewwel Artikolu, tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk il-liġi fuq imsemmija għandha tiġi dikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża, 'Amato Gauci vs Malta', deċiża nhar il-15 ta' Settembru, 2009, u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta', deċiża nhar it-30 ta' Lulju, 2015, mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

14. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li jirrigwardaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi pprivat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża fl-ismijiet 'Ghigo vs Malta' deċiża nhar is-26 ta' Settembru, 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie pprivat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (€55.00) fis-sena bħala kera. Illi fis-sentenza 'Fleri Soler et vs Malta', mogħtija fl-istess jum, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż, u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta, kif ġara wkoll fil-kawża ta' 'Franco Buttigieg & Others vs Malta', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem nhar il-11 ta' Diċembru, 2018, u dik fl-ismijiet 'Albert Cassar vs Malta', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem nhar it-30 ta' Jannar, 2018.*

15. *Illi permezz ta' sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali, fl-ismijiet 'Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et', nhar it-8 ta' Ottubru, 2020, (Nru. 89/18), din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu kera ġusta fis-suq, u biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas id-danni fis-somma ta' €20,000 lir-rikorrenti. Fil-kawża fl-ismijiet 'Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et', deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu, 2020 (Nru. 22/2019), ġie deċiż l-istess, bid-danni kkwantifikati fis-somma ta' €15,000.*

16. *Illi fil-kawża fl-ismijiet 'George Olaf Attard et vs Avukat Ġenerali et', deċiża b'mod finali mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), nhar il-21 ta' Novembru, 2019, f'ċirkostanzi simili għall-kawża odjerna, iżda fejn il-ksur lamentat kien dwar id-dispożżizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti saħansitra laqgħet it-talba sabiex jiġi żgumbrat l-intimat*

Edgar Warrington, u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra mill-fond, u dan entro sitt (6) xhur, mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuqu illi jħallas lir-rikorrenti kera ta' seba' mitt euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

17. *Illi fid-dawl tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubbju illi s-soċjetà rikorrenti qed issofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha ta' proprjetà kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu wieħed (1) tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimata Doris Bartolo mill-fond* de quo.

Għaldaqstant, in vista tal-premess, is-soċjetà rikorrenti, titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati, għaliex m'għandhiex:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi, illi fil-konfront tas-soċjetà rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Doris Bartolo għall-fond ossia flat bin-numru sittax (16), blokka numru dsatax (19), qabel ħdax (11), ġewwa Vincenti Buildings, Triq id-Dejqa, Valletta, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti kif sanċiti inter alia, fl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, is-soċjetà rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi;*

2. *Konsegwentement, tiddikjara u tiddeċiedi, illi l-intimata Doris Bartolo, ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta), sabiex tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond, ossia flat bin-numru sittax (16) blokka numru dsatax (19), qabel ħdax (11), ġewwa Vincenti Buildings, Triq id-Dejqa, Valletta;*

3. *Tiddikjara u tiddeċiedi, illi l-intimat Avukat tal-Istat, huwa responsabbli għall-kumpens u għad-danni sofferti mis-soċjetà rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-*

Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina, peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-liġi;

4. *Tillikwida l-istess kumpens, u danni kif sofferti mis-soċjetà rikorrenti, ukoll ai termini tal-liġi;*

5. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat, iħallas l-istess kumpens, u danni likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż, kontra l-intimati, minn issa inġunti għas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'] ippreżentata fid-9 ta' Frar, 2021, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"Jgħid bil-qima:

1. *Illi qabel xejn huwa xieraq li r-rikorrenti ġġib prova tal-allegata 'kirja' li fi kliemha* "hija protetta ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta"*;*

2. *Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-ilmenti tar-rikorrenti sa fejn għandhom x'jaqsmu mal-ħruġ u maż-żamma ta' xi ordni ta' rekwiżizzjoni ma jistgħux jiġu mressqa kontra l-esponent Avukat tal-Istat u dan għaliex hija l-Awtorità tad-Djar, li skont l-**artikolu 24** tal-**Att dwar l-Awtorità tad-Djar (Kap. 261 tal-Liġijiet ta' Malta)** assorbiet l-obbligi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur Għall-Akkomodazzjoni Soċjali u qablu lis-Segretarju tad-Djar;*

3. *Bla ħsara għas-suespost, il-kumpannija rikorrenti ma għandhiex raġun meta tgħid li l-kirja ġiet imposta fuqha in segwitu għall-ħruġ ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 18591 maħruġa nhar id-9 ta' Jannar, 1959. Dan għaliex minn kif tal-anqas jidher mill-kontenut tar-rikors promutur, kienet ir-rikorrenti stess li fit-22 ta' Marzu, 1975, <u>volontarjament</u> u <u>konxjament</u> għażlet li takkwista l-fond in mertu li kien ilu suġġett għal Ordni ta' Rekwiżizzjoni sa minn Jannar tal-1959. Tant hu hekk li fil-kuntratt ta' akkwist li kopja tiegħu ġiet preżentata flimkien mar-rikors promutur u mmarkata bħala "Dokument AL2" hemm klawsola speċifika li permezz tagħha l-kumpannija rikorrenti eżentat lill-vendituri minn kwalunkwe responsabbilità għall-Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni li setgħu ħarġu u li kien hemm pendenti u eżistenti fil-mument tal-akkwist tal-proprjetà in mertu;*

4. <u>*Illi f'kull każ, iż-żmien li l-intimata u l-antekawża tagħha kienu jokkupaw il-fond in mertu 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*</u>

*<u>tar-rekwiżizzjoni fl-20 ta' Ottubru, 2008, l-intimata Doris Bartolo baqgħet tgħammar fl-appartament b'titolu ta' kirja, dik il-kirja bħala waħda li saret wara l-1 ta' Ġunju, 1995 ma tista' qatt titqies li hija waħda li tinsab regolata bl-</u>**<u>artikoli 3</u>**<u> sa </u>**<u>15</u>**<u> tal-</u>**<u>Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta</u>**<u> u/jew bl-</u>**<u>artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġjiet ta' Malta</u>**. <u>Illi għalhekk l-ewwel talba tar-rikorrenti u t-talbiet konsegwenzjali ma jistgħu qatt jintlaqgħu</u> – (ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **L-Avukat Umberto Borg Cardona vs. L-Avukat tal-Istat u Grace Farrugia,** deċiża nhar it-18 ta' Novembru, 2020 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali – Rik. Kost. 195/2019);*

5. *Illi bla ħsara għal dak sueċċepit il-kumpannija rikorrenti ma tistax tinvoka l-**ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** biex tilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-<u>30 ta' April, 1987</u>. Dan qed jingħad għaliex skont l-**artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta**, ebda ksur tal-**Ewwel Protokoll** li jsir qabel it-30 ta' April, 1987 m'għaandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin. Mir-rikors promutur jidher li l-kumpannija rikorrenti akkwistat il-fond in mertu suġġett għar-rekwiżizzjoni ferm qabel it-30 ta' April, 1987;*

6. *Bl-istess mod kull referenza fil-premessi tar-rikors kostituzzjonali dwar ksur tad-dispożizzjonijiet tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta,** hija bir-rispett żbaljata. Illi dan qiegħed jingħad għaliex minn kif inhu ben risaput, id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u għaldaqstant l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini hija mħarsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.** Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni **<u>ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962</u>** 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)". *Konsegwentement kull fejn ġie premess li l-kumpannija rikorrenti ġarrbet ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta hija legalment skorretta;*

7. *Illi f'kull każ u bla ħsara għal dak sueċċepit, mil-lenti tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Kemm il-Kap. 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Inoltre dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jingħad li l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet*

*ta' Malta jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens. Illi għalhekk ma jistax jingħad li ġew miksura d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti kemm mill-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, kif ukoll mill-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**;*

8. *Subordinatament u b'referenza lejn premessa tmienja (8) tar-rikors promotur fejn jiġi allegat ksur tal-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilità ta' dan l-artikolu għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern. Il-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantivi jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali, iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-*'procedural fairness'* ta' kawża. L-aċċess għall-Qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif jixtiequ r-rikorrenti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu wkoll jiġi miċħud;*

9. *La m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu.*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom."

3. Rat illi fl-10 ta' Ġunju, 2021, l-intimat Avukat tal-Istat ippreżenta rikors, li permezz tiegħu talab lil din il-Qorti tawtorizzah eċċezzjonijiet ulterjuri, u dan għaliex l-Att XXIV tal-2021 kien għadu ma daħalx fis-seħħ meta huwa ppreżenta r-risposta tiegħu. Il-Qorti awtorizzat il-preżentata tar-risposta b'eċċezzjonijiet ulterjuri, fejn ġie eċċepit illi:

"11. *Illi bla ħsara għal dak ġia eċċepit u partikolarment ir-raba' eċċezzjoni, mal-miġja tal-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm anqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu*

lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

12. *Illi konsegwentement u dejjem bla ħsara għar-raba' eċċezzjoni, kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-intimata Bartolo qed tokkupa l-fond in mertu bis-saħħa **Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex issib ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021.** Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

4. Rat ir-Risposta tal-intimata **Doris Bartolo (K.I. nru. 140153M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Bartolo'], li ġiet ippreżentata fis-16 ta' Frar, 2021 fejn ingħad kif ġej:

"Tesponi bir-rispett u bil-ġurament tagħha tiddikjara li taf personalment:

1. *Preliminarjament, din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319) billi r-rikorrenti naqset li teżawrixxi r-rimedji ordinarji disponibbli skont il-liġi.*

2. *Preliminarjament ukoll, il-karenza ta' interess ġuridiku tar-rikorrenti fit-talbiet proposti minnha, in kwantu jirrigwardaw il-kiri sa riċentement lill-esponenti tal-appartament 16, fil-blokk numru 19 (qabel 11), Vincenti Buildings, Triq id-Dejqa, Valletta.*

   Kienet ir-rikorrenti, li b'għażla tagħha u b'libertà sħiħa, irrikonoxxiet lill-esponenti bħala inkwilina ta' dan il-fond, meta kienet diġà fis-seħħ l-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini</u> (illum Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Ir-rikorrenti, b'għażla tagħha, baqgħet tirċievi l-kera mingħand l-esponenti bl-awmenti stipulati fil-liġi, mingħajr riżerva jew oppożizzjoni, sa riċentement.

3. *Preliminarjament ukoll, il-karenza ta' interess ġuridiku tar-rikorrenti in kwantu hija qatt ma kkontestat l-ammont tal-kera offrut lilha mill-esponenti dwar dan il-fond, u lanqas qatt ma talbet żidiet.*

4. *Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju, l-esponenti mhix leġittima kontradittriċi fil-kawża preżenti, u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza*

ta' dan il-ġudizzju, billi min-natura tagħha stess din l-azzjoni tista' tinġieb biss kontra l-Gvern jew enti pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

5. *F'kull każ, u mingħajr preġudizzju, in kwantu diretta biex din il-Qorti ssib ksur tal-* ***art. 37, 39 u 45*** *tal-Kostituzzjoni, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda, u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża.*

6. *Mingħajr preġudizzju wkoll, in kwantu diretta biex din il-Qorti ssib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar Drittijiet Fundamentali, it-talbiet tar-rikorrenti kif impustati huma infondati fil-fatti u fid-dritt.*

   Mhux minnu li l-protezzjoni mogħtija lill-esponenti bid-dispożizzjonijiet *<u>kollha</u>* *tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini</u> (illum Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-Att X tal-2009 mhix ġusta, jew toħloq żbilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u tal-esponenti. Jekk xejn, hija biss restrizzjoni antika stipulata fl-**art. 4(1)(b)** tal-Kap. 69, dwar kera massima li ma teċċedix 40% tal-kera li fih dan il-fond kien, jew seta', jinkera qabel l-4 t'Awwissu, 1914 li tista' titqies illum li toħloq żbilanċ sproporzjonat. Effettivament però, din ir-restrizzjoni tilfet l-effikaċja tagħha bid-dħul fis-seħħ bl-<u>Att X tal-2009</u> ta' kera massimu ta' €185 fis-sena għal fondi residenzjali, li ċertament huwa ogħla mill-massimu stabbilit fl-**art. 4(1)(b)** fuq imsemmi.*

   Għajr għar-restrizzjoni hekk reża ineffikaċi, l-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini</u> (illum Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) tagħti rimedju effettiv lir-rikorrenti, bħala s-sid tal-fond mertu ta' din il-kawża, biex titlob aġġustament fil-kera u l-kondizzjonijiet tal-kiri li jirriflettu aktar ir-realtà tas-suq tal-lum.

7. *Konsegwentement, in kwantu diretta biex tottjeni rimedju għall-ksur tad-dritt fundamentali tagħha għal rimedju effettiv, l-azzjoni tar-rikorrenti hija wkoll bla fondament legali u fattwali.*

8. *Mingħajr preġudizzju, in kwantu diretta kontra l-esponenti, kwalunkwe pretensjoni tar-rikorrenti li sofriet jew qed issofri ksur tad-dritt fundamentali tagħha għal ħelsien minn diskriminazzjoni hija bla fondament fil-fatt u fid-dritt, għaliex l-esponenti Doris Bartolo dejjem wettqet l-obbligi kuntrattwali u legali kollha fil-konfront tar-rikorrenti.*

9. *F'kull każ u mingħajr preġudizzju, m'hemmx raġuni legali jew fattwali għal xiex din il-Qorti għandha ċċaħħad lill-esponenti mill-protezzjoni li hija teħtieġ biex ikollha saqaf fuq rasha.*

   L-esponenti m'għandhiex mezzi proprji, hija armla u tgħix bil-pensjoni tar-romol. Hija għandha kirja valida skont il-liġijiet viġenti, li kif fuq spjegat jagħtu wkoll

rimedju effettiv lir-rikorrenti sabiex tottjeni varjazzjoni fil-kera u fil-kundizzjonijiet, f'bilanċ xieraq maċ-ċirkostanzi tagħha u tal-esponenti, u mal-qies, valur u potenzjal tal-fond in kwistjoni.

10. *F'kull każ ukoll, l-esponenti għandha wkoll dritt għall-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha kif protetti taħt il-Kostituzzjoni u bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u senjatament id-dritt għar-rispett tal-ħajja privata tagħhom, tal-familja u ta' darha. Inoltre, kwalunkwe ordni li jiżvesti lill-esponenti mill-uniku lok disponibbli għaliha fejn tista' tgħix l-aħħar snin tagħha b'dinjità, jikkostitwixxi trattament inuman u degradanti fiċ-ċirkostanzi personali u finanzjarji tagħha, billi ma għandha ebda alternattiva għar-residenza attwali tagħha u lanqas ma għandha l-mezzi biex ikollha residenza alternattiva.*

11. *Għar-raġunijiet fuq esposti u dawk ir-raġunijiet l-oħra li ser jinġiebu waqt is-smigħ tal-kawża, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*

12. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tad-29 ta' Settembru, 2021 ġie maħtur i**l-Perit Mario Axisa** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jistabbilixxi l-valur lokatizju tiegħu fis-suq miftuħ tal-proprjetà mis-sena 1975 sal-21 ta' Jannar, 2021 għal intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Il-Perit Axisa ppreżenta r-rapport tiegħu fit-18 ta' Novembru, 2022, wara li żamm aċċess fuq il-fond, u ħalef l-istess rapport fil-15 ta' Diċembru, 2022.[1]

Rat il-verbal tal-udjenza tal-21 ta' April, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

[1] *A fol.* 177 tal-proċess.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mir-rikorrenti u mill-intimata Doris Bartolo.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

5. Is-soċjetà rikorrenti hija s-sid tal-fond, ossia appartament, bin-numru sittax (16), blokka dsatax (19) (ġia ħdax (11)), Vincenti Buildings, Triq id-Dejqa, il-Belt Valletta [minn issa 'il-fond'], li fuqu tħallas ta' ċens annwu u perpetwu ta' €18.63 lill-Awtorità tal-Artijiet. Is-soċjetà rikorrenti akkwistat dan il-fond fit-22 ta' Marzu, 1975, minkejja li l-fond kien milqut minn Ordni ta' Rekwiżizzjoni li inħarġet fid-19 ta' Jannar, 1959. L-Ordni ta' Derekwiżizzjoni fuq l-istess fond inħarġet fl-20 ta' Ottubru, 2008, għalkemm anki wara li l-fond ġie derekwiżizzjonat, l-intimata baqgħet tokkupah b'titolu ta' kera. Fil-preżent l-intimata qiegħda tħallas kera fl-ammont ta' €211.56 fis-sena, u l-ilment prinċipali tas-soċjetà rikorrenti huwa li din il-kera ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u l-protezzjoni fil-kirja li qiegħda tingħata l-inkwilina hija waħda inġusta stante li ma tħalli lok għall-ebda bilanċ jew proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Is-soċjetà rikorrenti ilmentat ukoll mill-fatt li għal dawn is-snin kollha hija ma ngħatat l-ebda rimedju effettiv, għaliex l-ammont ta' kera li setgħet titlob għall-fond kien wieħed regolat bil-liġi senjatament bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16. Permezz ta' dawn il-proċeduri, is-soċjetà rikorrenti qiegħda titlob lil din il-Qorti tiddikjara li l-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata, u dan bi ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Is-soċjetà rikorrenti talbet ukoll li l-Qorti tiddikjara li l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq il-Kap. 69 sabiex tibqa' tokkupa l-fond, u talbet ukoll li jiġi dikjarat li l-intimat Avukat

tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għad-danni sofferti mis-soċjetà rikorrenti.

6. Min-naħa tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li s-soċjetà rikorrenti għandha tipprova li l-okkupazzjoni tal-fond mill-intimata hija regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Qal li safejn l-ilment huwa dwar Ordni ta' Rekwiżizzjoni li kienet maħruġa mis-Segretarju tad-Djar, l-ilment tas-soċjetà rikorrenti ma kellux isir kontra l-intimat Avukat tal-Istat, iżda kontra l-Awtorità tad-Djar. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li minkejja l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni li kien hemm viġenti, is-soċjetà rikorrenti xorta waħda għażlet li takkwista l-fond permezz tal-kuntratt tat-22 ta' Marzu, 1975, u dan l-akkwist kien wieħed konxju u volontarju min-naħa tagħha. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li ż-żmien li matulu l-fond kien okkupat bis-saħħa tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni m'għandux jitqies bħala kirja, u kwalsiasi okkupazzjoni tal-fond mill-intimata Bartolo wara l-ħruġ tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni, m'għandiex titqies bħala kirja regolata bl-artikoli 3 sa 15 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma japplikax għal ċirkostanzi li seħħew qabel it-30 ta' April, 1987, u lanqas ma jista' jingħad li hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [hawnhekk 'il-Kostituzzjoni ta' Malta'], għaliex il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta hija liġi li daħlet fis-seħħ qabel l-1962, u għalhekk japplika l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni għas-sitwazzjoni odjerna. Fi kwalunkwe każ, żied jgħid l-intimat Avukat tal-Istat, huwa prinċipju assodat li l-Istat għandu kull jedd iwettaq il-liġijiet li jidhirlu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali, u għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali.

7. L-intimat Avukat tal-Istat ġie awtorizzat jippreżenta eċċezzjonijiet ulterjuri, wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, fejn eċċepixxa li bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 4A tal-Kap. 69, ir-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. L-intimat Avukat tal-Istat qal li żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. Qal li f'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm anqas mill-valur sħiħ tas-suq. L-intimat Avukat tal-Istat qal ukoll li s-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn issa għandhom dritt jitolbu li jkunu awtorizzati skont l-istess artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jirriprendu l-proprjetà tagħhom fejn is-sid jirnexxilu juri li l-inkwilin ma ħaqqux aktar il-protezzjoni fil-kirja. L-intimat Avukat tal-Istat qal li fi kwalunkwe każ m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

8. L-intimata Doris Bartolo eċċepiet li fil-każ odjern din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita l-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha għaliex is-soċjetà rikorrenti naqset milli teżawrixxi r-rimedji ordinarji disponibbli għaliha. Eċċepiet ukoll li hemm karenza ta' interess ġuridiku fis-soċjetà rikorrenti, li b'għażla tagħha rrikonoxxiet lill-intimata bħala inkwilina fil-fond, u dejjem aċċettat il-kera offruta mingħajr riżerva jew oppożizzjoni. L-intimata Doris Bartolo eċċepiet ukoll li s-soċjetà rikorrenti qatt ma kkontestat l-ammont jew talbet żidiet fl-ammont ta' kera mħallas minnha. Żiedet tgħid li safejn l-ilment tas-soċjetà rikorrenti huwa dwar ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha bħala sid

tal-fond, l-ilment tagħha m'għandux ikun indirizzat lejn l-inkwilina, iżda lejn il-Gvern jew l-entijiet pubbliċi vestiti kostituzzjonalment bil-garanzija tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. L-intimata Bartolo eċċepiet li mhuwiex minnu li l-Kap. 69 kollu huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tas-sidien, u fl-2009, l-ammont ta' kera minimu li jitħallas minn inkwilini ta' residenzi suġġetti għal kirjiet protetti tela' għal €185 fis-sena. Qalet ukoll li hija dejjem wettqet l-obbligi kuntrattwali u legali tagħha, u hija għandha bżonn l-għajnuna tal-Istat sabiex ikollha saqaf fuq rasha, in vista tal-fatt li hija armla, u għandha nuqqas ta' mezzi. Finalment l-intimata qalet li hija wkoll għandha drittijiet fundamentali li jridu jiġu mħarsa u protetti.

Provi u riżultanzi

9. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti esebew (a) kopja tal-irċevuta tal-ħlas taċ-ċens lit-Taqsima Proprjetà tal-Gvern, illum l-Awtorità tal-Artijiet[2]; (b) kopja tal-kuntratt tat-22 ta' Marzu, 1975 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat[3]; (ċ) kopja tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni datata l-20 ta' Ottubru, 2008[4]; (d) kopja tal-ittra ġudizzjarja tal-25 ta' Ottubru, 2019[5]; (e) kopja tal-istima tal-perit *ex parte* Joseph Bondin datata l-15 ta' Ottubru, 2019.[6]

10. **Martin Vella**, direttur tas-soċjetà rikorrenti, fl-*affidavit* tiegħu[7] qal li l-fond nxtara rmis-soċjetà J.P.V. Holdings Limited permezz ta' kuntratt tan-Nutar Joseph Brincat, tat-22 ta' Marzu, 1975, u maż-żmien din il-kumpannija J.P.V. Holdings Limited bidlet isimha għal Allevs Limited. Qal li fuq dan il-fond jitħallas €18.63 ċens annwu u perpetwu lill-Awtorità tal-Artijiet. Ix-xhud qal li huwa

[2] *A fol.* 8 tal-proċess.
[3] *A fol.* 9 tal-proċess.
[4] *A fol.* 13 tal-proċess.
[5] *A fol.* 15 tal-proċess.
[6] *A fol.* 17 tal-proċess.
[7] *A fol.* 39 tal-proċess.

dejjem jiftakar dan il-fond bin-nies fih sa minn qabel l-1995, u huwa jaf li qabel l-intimata kien hemm membri oħra tal-familja tagħha jgħixu f'dan il-fond. Qal li għal bosta snin il-kera kienet tammonta għal LM48.29, u l-fond kien suġġett għal Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 18591 maħruġa fid-19 ta' Jannar, 1959, u l-fond ġie derekwiżizzjonat fl-20 ta' Ottubru, 2008. Ix-xhud qal li fil-11 ta' Marzu, 2009, kienet ġiet ippreżentata ittra uffiċjali kontra Doris Bartolo u r-raġel tagħha Emanuel Bartolo, għaliex dak iż-żmien ma kienx jirriżultalu li l-intimata kienet rikonoxxuta bħala inkwilina. Ix-xhud qal li minħabba f'hekk il-kera ma kienitx qiegħda tiġi aċċettata, u fil-fatt l-intimata bdiet tippreżenta fil-Qorti ċedoli ta' depożiti tal-kera. Qal ukoll li huwa bagħat ittra lill-intimata fl-14 ta' Ġunju, 2010, li permezz tagħha rrikonoxxieha fil-kirja, bil-kera tkun ta' €185 fis-sena, u dan l-ammont ta' kera kellu jiżdied skont kif kien jipprovdi l-Att X tal-2009. Ix-xhud qal li fis-sena 2019 huwa kien inkariga lill-Perit Joseph Bondin sabiex jagħmel stima tal-fond, u permezz ta' rapport data l-15 ta' Ottubru, 2019, il-valur tal-fond ġie stmat minn dan il-perit fis-somma ta' €375,000. Ix-xhud qal li dak iż-żmien huwa deherlu li l-fond ma kellux jinkera b'kera daqstant baxxa, u fil-fatt iddeċieda li jiftaħ proċeduri ġudizzjarji kontra l-Gvern ta' Malta, fejn talab rimedju u kumpens talli l-liġi kienet qiegħda żżommu milli jirċievi kera ġusta li tirrifletti l-valur tal-fond fis-suq liberu. Qal li l-intimata rrispondiet għal din l-ittra u anki offrietlu ħlas permezz ta' *cheque,* liema ħlas ma ġiex aċċettat. Qal ukoll li xi snin qabel, fil-blokk ġie installat lift u huwa kien ħareġ sehmu għal dan il-lift, kif ukoll jieħu ħsieb joħroġ l-ispejjeż tal-komun. Qal li huwa ħa ħsieb ukoll jagħmel it-tiswijiet meħtieġa fuq il-bejt tal-blokk minħabba nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-inkwilina, li wassal biex kien hemm perkolazzjoni tal-ilma għand terzi. Flimkien mal-*affidavit* tiegħu, ix-xhud ippreżenta kopja tal-ittri

uffiċjali u tal-korrispondenza skambjata bejn il-partijiet, in sostenn ta' dak li qal fix-xhieda tiegħu.[8]

11. Permezz ta' nota ppreżentata waqt l-udjenza tad-29 ta' Settembru, 2021[9], is-soċjetà rikorrenti ppreżentat dokument maħruġ mir-Reġistru tal-Kumpanniji li awtorizza l-bidla fl-isem minn J.P.V. Holdings Limited għal Allevs Limited.

12. Waqt l-istess udjenza xehed il-**Perit Alan Galea**[10], li qal li kien hu li ħejja l-istima *ex parte* tal-valur tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fis-somma ta' €390,000. Qal ukoll illi li kieku dan il-fond kellu jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, il-valur tiegħu ikun ta' €10,200 fis-sena. Ix-xhud qal li sabiex wasal għal din l-istima, huwa għamel paragun ma' proprjetajiet simili fl-inħawi.[11]

13. L-intimata **Doris Bartolo** fl-*affidavit* tagħha[12] qalet li hija armla ta' tmienja u sittin (68) sena, u tgħix waħedha fl-appartament 19, Flat 16, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta. Qalet li għal xi żmien hija għexet flimkien mal-ġenituri tagħha f'post ieħor fil-Belt Valletta, sakemm fl-1973, ommha kriet il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mingħand il-Perit Gustavo R. Vincenti. Qalet li hija kienet tgħix f'dan il-fond flimkien ma' tliet ħutha oħra, li wara li żżewġu marru jgħixu x'imkien ieħor, u ma' ommha. Qalet li sakemm mietet ommha, kienet hi li tħallas il-kera, u fil-bidu l-kera kienet ta' LM52 fis-sena. Qalet li wara ż-żwieġ hija dejjem ħadet ħsieb il-familja, u r-raġel tagħha kien impjegat bil-paga, u għalhekk qatt ma kellhom mezzi biex jixtru residenza alternattiva. L-intimata qalet li kien hemm żmien meta hi u r-raġel tagħha kienu jikru

[8] *A fol.* 42 *et seq.* tal-proċess.
[9] *A fol.* 91 tal-proċess.
[10] *A fol.* 94 tal-proċess.
[11] Kopja tar-rapport imħejji mill-Perit Alan Galea esebit *a fol.* 96 tal-proċess.
[12] *A fol.* 106 tal-proċess.

appartament il-Floriana, iżda ommha kienet mardet, u għalhekk huma ddeċidew li jmorru jgħixu magħha. Qalet li ommha dejjem ħadet ħsieb dan l-appartament daqslikieku kien tagħha, u huma dejjem ħadu ħsieb jagħmlu l-ispejjeż neċessarji mingħajr ma ppretendew xejn mingħand is-sid. L-intimata qalet li wara li mietet ommha, ħuha Joseph Debattista, li kien ġuvni u li kien jgħix f'dan il-fond, beda jħallas il-kera hu, u wara xi żmien hija bdiet tmur fl-uffiċċju tal-Avukat Errol Cutajar tħallas il-kera dovuta. L-intimata qalet li f'April tal-2020, l-avukat Cutajar bagħat jinfurmaha li s-sidien ma kinux disposti aktar li jaċċettaw il-kera, u fuq parir tal-avukat tagħha, hija bdiet tiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti. L-intimata qalet li hija qatt ma naqset fil-konfront tas-sid, u dejjem wettqet l-obbligi tagħha skont il-liġi, żammet il-post fl-aħjar kundizzjoni possibbli, u ħallset il-kera dovuta fil-ħin. Qalet li hija tgħix bil-pensjoni tar-romol, u m'għandha l-ebda proprjetà jew ġid ieħor, u għalhekk f'każ li tintalab tiżgombra mill-fond, hija tispiċċa tgħix fit-triq. L-intimata Bartolo ppreżentat kopja tal-ftehim tal-kera li kienet għamlet ommha mal-Perit Vincenti fl-1973, kopja tal-irċevuti tal-kera, kopja taċ-ċedoli tad-depożitu tal-kera taħt l-awtorità tal-Qorti, l-avviż tal-pensjoni li tirċievi mid-Dipartiment tas-Sigurtà Soċjali, u *statement* tal-kont bankarju tagħha.

14. Waqt l-udjenza tat-3 ta' Diċembru, 2021, sar il-kontro-eżami ta' **Martin Vella**, li spjega li huwa kien direttur u azzjonist fis-soċjetà J.P.V. Holdings Limited.[13] Għad-domanda jekk il-fond in kwistjoni kienx diġà mikri meta huwa xtrah mingħand il-Perit Vincenti fl-1975, ix-xhud qal li ma jiftakarx. Qal li huwa daħal fl-fond madwar erba' jew sitt snin qabel biex jirranġa l-kamra ta' fuq il-bejt, u dakinhar kien innota li l-fond kien miżmum f'kundizzjoni tajba.

[13] *A fol.* 127 tal-proċess.

15. Waqt l-istess udjenza sar il-kontro-eżami tal-**Perit Alan Galea**[14], li qal li hemm domanda għal dan it-tip ta' bini fil-Belt Valletta. Qal li r-rata ta' kera f'dan il-blokk hija relattivament ogħla minn ta' blokok oħra fil-Belt, u huwa wasal għal din il-konklużjoni minn paragun li għamel ma' proprjetajiet oħra reklamati fil-Belt Valletta. Il-Perit Galea ppreżenta għadd ta' dokumenti in sostenn ta' dak li qal fix-xhieda tiegħu.[15]

16. Waqt l-udjenza tad-19 ta' Jannar, 2022, tkompla l-kontro-eżami ta' **Martin Vella**[16], li qal li huwa ma fetaħ l-ebda proċeduri oħra kontra l-intimata.

17. Waqt l-istess udjenza xehed **Andrew Xuereb**[17], uffiċjal tal-Awtotità tad-Djar, li qal li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 18591 inħarġet fid-19 ta' Jannar, 1959, u wara din ir-rekwiżizzjoni l-fond ġie allokat lil Debattista, missier l-intimat. Qal li fl-2007 kienet saret spezzjoni fejn ġie stabbilit li r-rata ta' kera hija ta' LM52 fis-sena pagabbli direttament lis-sid, u fl-20 ta' Ottubru, 2008 inħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni, li ġiet innotifikata lil Doris u lil Emanuel Bartolo. Ix-xhud ippreżenta d-dokumentazzjoni in sostenn ta' dak li xehed dwaru.[18]

18. Waqt l-udjenza tal-25 ta' Frar, 2022, sar il-kontro-eżami tal-intimata **Doris Bartolo**[19], li qalet li hija tieħu ħsieb tħallas l-ispejjeż għat-tindif tat-taraġ tal-blokk. L-intimata kkonfermat li kien hemm żmien meta hija talbet lil Martin Vella jsibilha akkomodazzjoni alternattiva, iżda hija tixtieq tibqa' tgħix il-Belt Valletta. L-intimata kkonfermat li Vella kien offrielha appartament ġewwa l-Mosta, biex tużah b'xejn, u hija kienet irrifjutat. L-intimata qalet li mhux minnu

[14] *A fol.* 134 tal-proċess.
[15] *A fol.* 142 *et seq.* tal-proċess.
[16] *A fol.* 154 tal-proċess.
[17] *A fol.* 155 tal-proċess.
[18] *A fol.* 158 tal-proċess.
[19] *A fol.* 168 tal-proċess.

li Martin Vella kien offrielha €50,000, u li hija nsistiet li dan għandu jagħtieha rigal ta' €150,000.

19. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Mario Axisa**, fir-rapport tiegħu[20] spjega li huwa għamel aċċess fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fil-25 ta' April, 2022, u qal li l-fond jinsab fil-parti hekk meqjusa 'ċentrali' tal-Belt Valletta, viċin iż-żoni turistiċi. Qal li l-Pjan Lokali jidentifika l-akkwata bħala żona kummerċjali sekondarja, li hija kkaratterizzata bi ħwienet ta' tipi u daqsijiet differenti. Qal li skont il-*policy,* huma biss il-binjiet fil-pjan terran li għandhom ikunu ddedikati għal attività kummerċjali jew li jipprovdu servizz lill-komunità, filwaqt li s-sulari ta' fuq għandhom jintużaw għal skopijiet residenzjali. Qal li l-*Policy GV13* tiddikjara l-Belt Valletta kollha bħala Żona ta' Konservazzjoni Urbana. B'riferiment għall-fond partikolari, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li mid-daqs tal-fond, dan jikkwalifika bħala fond bi tliet kmamar tas-sodda, u l-blokk għandu faċċata fuq tliet toroq, u żewġ aċċessi. Qal ukoll li l-intimata m'għandhiex dritt tuża l-lift li ġie installat fil-blokk għaliex hija mhijiex tipparteċipa fl-ispejjeż tiegħu. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju żied jgħid li waqt l-aċċess huwa ma setax josserva ħsarat strutturali fil-fond, għalkemm hemm xi xquq fis-saqaf u xi konsenturi li jeħtieġu attenzjoni sabiex tiġi evitata ħsara akbar fil-fond. Qal li s-servizzi li hemm fil-fond huma qodma, b'uħud minnhom ġew mgħoddija superfiċjalment, iżda dawn kollha għadhom jaqdu l-funzjoni tagħhom. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li l-valur attwali tal-fond fis-suq miftuħ huwa ta' €530,000, u li l-valur lokatizju annwali tiegħu kien ta' €960 fis-sena 1975, li hija s-sena rilevanti sabiex jitqiesu t-talbiet tar-rikorrenti fil-każ odjern, u ta' €13,440 fis-sena 2021, li hija s-sena meta daħlu fis-seħħ l-emendi għall-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021.

20. Permezz ta' nota ppreżentata fl-20 ta' Jannar, 2023, l-Avukat tal-Istat għamel għadd ta' domandi għall-eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Axisa.[21] Fir-risposti tiegħu, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega[22] li waqt l-aċċess kien irriżultalu li l-inkwilina għamlet it-tiswijiet neċessarji matul il-perijodu tal-kirja sabiex il-fond jinżamm fi stat abitabbli. Qal li l-ħsara li hemm fil-fond hija kollha ta' natura ordinarja, għalkemm ix-xquq li hemm fis-saqaf għandhom jiġu spezzjonati f'aktar dettall sabiex jiġi stabbilit jekk dawn humiex limitati biss għall-kisi jew inkella hemmx ħsara fis-saqaf innifsu. Qal li anke hawn, hemm il-ħtieġa li jiġi stabbilit jekk il-ħsara ġietx ikkawżata minn xi difett jew problema fis-saqaf, jew inkella ġietx ikkawżata minn nuqqas ta' manutenzjoni regolari.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

21. Il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimati. Fl-ewwel lok, m'hemm l-ebda dubju li l-kirja odjerna hija regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u din hija kirja li bdiet wara li fl-1959 inħarġet Ordni ta' Rekwiżizzjoni fuq il-fond, u wara li inħarġet Ordni ta' Derekwiżizzjoni fl-2008, il-fond baqa' okkupat mill-istess inkwilina. M'hemmx dubju lanqas li s-soċjetà rikorrenti hija sid tal-fond in kwistjoni, u li l-intimata dejjem ħallset il-kera dovuta li awmentat skont l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att X tal-2009, u għalhekk is-soċjetà rikorrenti kienet ristretta fl-ammont ta' kera li setgħet titlob mingħand l-inkwilina. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni preliminari mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat, qiegħda tiġi miċħuda.

[21] *A fol.* 205 tal-proċess.
[22] *A fol.* 208 tal-proċess.

22. L-intimata Doris Bartolo eċċepiet ukoll li s-soċjetà rikorrenti kellha rimedji ordinarji disponibbli għaliha, u għalhekk din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita l-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha dwar l-ilmenti mressqa mis-soċjetà rikorrenti. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li kwalsiasi rimedju li jista' jingħata mill-Bord li Jirregola l-Kera ma jistax jindirizza l-lanjanza ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti, li fir-rikors imressaq minnha qiegħda tilmenta mhux biss dwar ir-rilokazzjoni indefinita favur l-intimata, iżda wkoll mill-fatt li għal dawn is-snin kollha hija kienet kostretta taċċetta ammonti ta' kera li ma kinux jirriflettu l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Il-Qorti tirrileva li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni, li jagħtu lil din il-Qorti ġurisdizzjoni oriġinali biex tisma' ilmenti dwar allegati ksur tad-drittijiet fundamentali kif sanċiti permezz ta' dak l-Att u anki permezz tal-artikoli 33 sa 45 (magħdudin) tal-Kostituzzjoni, huma ċari u ma jagħtu ebda ġurisdizzjoni residwa jew xort'oħra lil xi qorti oħra jew tribunal ieħor sabiex jiġu ttrattati ilmenti ta' ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda wkoll.

23. L-intimata Bartolo eċċepiet ukoll li fil-każ odjern hemm karenza ta' interess ġuridiku fis-soċjetà rikorrenti, li għal bosta snin baqgħet taċċetta l-kera mingħandha, qatt ma talbet għal żieda fil-kera u dejjem irrikonoxxiet lill-intimata bħala inkwilina. Hawnhekk il-Qorti tosserva li dan l-istat ta' fatt ir-rikorrenti daħlet għalih meta aċċettat li tixtri l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u s-soċjetà rikorrenti ma setgħet tagħmel xejn, ladarba l-fond kien milqut minn Ordni ta' Rekwiżizzjoni, sabiex tirriprendi pussess ta' dan il-fond jew sabiex titlob awment fil-kera li kienet qiegħda titħallas mill-intimata. Iżda ma jfissirx li

r-rikorrenti m'għandhiex dritt tersaq quddiem din il-Qorti sabiex titlob rimedju għall-ksur tad-drittijiet fundamentali soffert minnha.

24. L-intimata Bartolo teċċepixxi wkoll li mhijiex leġittima kontradittriċi u għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju, u dan għaliex azzjoni b'talba għal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tal-individwu tista' ssir biss kontra l-Gvern jew l-entitajiet pubbliċi vestiti kostituzzjonalment bil-garanzija tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li filwaqt li huwa l-Istat li f'każ ta' sejbien ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tal-individwu li jiġi kkundannat jagħmel tajjeb għad-danni sofferti, il-preżenza tal-inkwilina fi proċeduri ta' din ix-xorta hija meħtieġa, għaliex il-mertu tal-kawża huwa proprju l-protezzjoni fil-kirja li ilha tgawdi l-intimata għal dawn is-snin kollha. Waħda mit-talbiet tar-rikorrenti hija maħsuba wkoll biex din il-Qorti tiddikjara li l-intimata m'għandhiex tibqa' takkampa mal-protezzjoni li tatha l-liġi tul is-snin, sabiex tkompli tokkupa l-fond in kwistjoni, u għalhekk l-intimata għandha kull interess li tkun parteċipi f'dawn il-proċeduri, u l-preżenza tagħha mhijiex meħtieġa biss għal skop ta' integrità tal-ġudizzju. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni tal-intimata Bartolo qiegħda tiġi miċħuda wkoll.

25. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa dwar l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa, dan l-ilment ma kellux isir kontra l-Avukat tal-Istat, iżda kontra l-Awtorità tad-Djar, li assumiet ir-rwol li kien jaqdi s-Segretarju tad-Djar li kien joħroġ l-Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni. Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tagħna, li l-Avukat tal-Istat huwa l-leġittimu kontradittur f'dawk f'azzjonijiet fejn jiġu impunjati liġijiet jew xi sentenzi tal-Qrati tagħna. Mhuwiex ikkontestat lanqas li l-ħruġ ta' Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni u Derekwiżizzjoni, u dak kollu li għandu x'jaqsam mal-ħlas tal-kera relattiva, kienu funzjonijiet li kien jaqdi s-Segretarju tad-Djar, illum l-Awtorità tad-Djar. Fil-każ

odjern is-soċjetà rikorrenti qiegħda tilmenta mill-fatt li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni li nħarġet fl-1959 u d-dispożizzjonijiet leġislattivi li rregolaw din il-kirja sa minn meta bdiet, huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tagħha bħala is-sid tal-fond.

26. Fil-każ odjern, l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni inħarġet fl-20 ta' Ottubru, 2008, u sussegwentement il-kirja kienet regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tqis li huwa l-Avukat tal-Istat li huwa leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, għaliex ir-rikorrenti mhijiex qiegħda tattakka l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa, iżda l-applikazzjoni tal-Kap. 69 għas-sitwazzjoni tagħha, u l-mod kif dan lilha ċaħħadha mill-pussess u t-tgawdija tal-fond proprjetà tagħha. Għaldaqstant huwa ovvju li l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri.

27. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li għaż-żmien kollu li l-fond kien fil-pussess tal-inkwilini bis-saħħa tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, il-'kirja' ma kinitx regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Jgħid ukoll li jekk wara li nħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni l-intimata baqgħet fit-tgawdija tal-fond, dan ma sarx bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-artikoli 3 sa 15 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Mill-provi jirriżulta li l-kera ilha tiġi mħallsa mill-intimata Doris Bartolo direttament lis-soċjetà rikorrenti bħala sid, u din il-kera kienet tiġi aċċettata minnha, sabiex b'hekk ir-relazzjoni lokatizja regolata u kkontrollata bejn l-intimata Bartolo u s-soċjetà rikorrenti nħolqot u kienet rikonoxxuta minn ferm qabel inħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni. Wara li inħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni, il-kirja baqgħet regolata mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk l-intimat Avukat tal-Istat m'għandux raġun meta jeċċepixxi li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikax għas-sitwazzjoni odjerna.

Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Jeremy Cauchi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[23]:

> *"Mill-provi jirriżulta li l-inkwilini kienu jħallsu l-kera ffissata mill-Awtorità tad-Djar direttament lis-sidien tal-fond in kwistjoni sa mis-sena 1976. Jirriżulta li dak iż-żmien is-sidien kienu jaċċettaw il-kera u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti dan ħoloq relazzjoni ta' kirja bejn l-inkwilini u s-sidien. Fil-fatt, l-artikolu 8 tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li sullokazzjoni magħmula taħt dik il-liġi mhijiex sullokazzjoni għall-finijiet tal-Artikolu 9 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ħaġa li ma kien ikun hemm l-ebda ħtieġa li tingħad li kieku l-Kap. 69 ma kienx japplika għall-kirja li ssir ta' fond rekwiżizzjonat taħt l-Att dwar id-Djar (Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta). Għalhekk, hekk kif is-sidien bdew jaċċettaw il-ħlas tal-kera direttament mingħand l-inkwilin huma effettivament irrikonoxxew lill-inkwilin u nħolqot bejniethom relazzjoni ta' kera. Peress li dan kien qabel is-sena 1995, din ir-relazzjoni hija regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli biss bħala l-leġislazzjoni li tirregola r-relazzjoni tal-partijiet mal-Awtorità tad-Djar, iżda r-relazzjoni ta' bejn is-sid u l-inkwilin hija relazzjoni ta' lokazzjoni regolata mil-liġijiet tal-kera.*
>
> *Rigward ir-referenza li saret għall-Artikolu 44(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti tirrileva illi dan is-subartikolu jeskludi biss l-applikazzjoni tal-Artikolu 44 u mhux tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu.*
>
> *Għalhekk, fil-fehma tal-Qorti huwa ċar li f'dawn iċ-ċirkostanzi, fejn il-kera kienet ilha tiġi mħallsa direttament mis-sidien u aċċettata minnhom minn qabel l-1995 u fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet legali magħmula, inħolqot relazzjoni ta' lokazzjoni bejn is-sidien u l-intimati Caruana ben qabel il-ħruġ tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni."*

28. Dan ixejjen għal kollox l-eċċezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat li din mhijiex kirja regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

29. Il-Qorti qieset ukoll li fil-każ odjern is-soċjetà rikorrenti qiegħda titlob li jiġi dikjarat ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u mhux ukoll taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u għalhekk l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat fir-rigward tal-proponibbilità tal-azzjoni odjerna *ai*

[23] 26.01.2022.

termini wkoll tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, mhumiex applikabbli u għalhekk ser jiġu miċħuda.

30. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li safejn is-soċjetà rikorrenti qiegħda tilmenta minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talba hija ċirkoskritta għat-telf li ġarrbet wara t-30 ta' April, 1987, li hija d-data meta daħal fis-seħħ il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tikkontendi li hawnhekk għandu raġun l-intimat Avukat tal-Istat, u dan il-fattur ser ikun qiegħed jiġi kkonsidrat fil-komputazzjoni tal-kumpens għad-danni li għandu jitħallas lis-soċjetà rikorrenti.

31. Tqis li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [il-Konvenzjoni Ewropea] jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

32. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-

saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u li jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[24]

33. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawn għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq anki fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

34. Fis-sentenza **James and Others v. UK**[25], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[26]

[24] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.
[25] App. 8793/79, 21.02.1986.
[26] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et**, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, 30.11.2001.

35. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). 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. 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 (see* Immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[27]

36. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju tal-proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €1,200 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Axisa fir-rapport tiegħu applikabbli għas-sena 1987, li hija s-sena rilevanti sabiex jitqiesu t-talbiet tar-rikorrenti fil-każ odjern, u anki l-valur lokatizju annwali ta' €13,400, meta mbagħad daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXVI tal-2021, u meħuda in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera annwali baxxa perċepita mir-rikorrenti; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż saħansitra tjiebet ferm miż-żmien li fih saru l-liġijiet in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda

27 Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, 30.07.2015.

bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti. Dan filwaqt li tqis ukoll li r-rikorrenti kienet fi stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt terġa' tieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħha. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar v. Malta**[28], il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tas-soċjetà rikorrenti ġew limitati sew permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li fil-każ odjern ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn is-soċjetà rikorrenti ġiet kostretta li ġġorr waħedha piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, hija ġarrbet ksur tal-jedd fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-possedimenti tagħha.

37. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**[29], fejn ingħad illi:

> *"67. 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 (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. 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*

[28] App. 50570/13, deċiża 30.01.2018.
[29] 26.09.2006.

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*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*

69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see, mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

38. Il-Qorti għandha tqis jekk teżistix protezzjoni, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew saħansitra jagħtux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti appellanti:

"61. 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*, 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)."*[30]

[30] Cassar v. Malta, *Supra.*

39. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-ħdax u t-tnax-il eċċezzjoni tiegħu, jeċċepixxi wkoll li llum wara li daħal fis-seħħ l-artikolu 4A tal-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi awmentata għal dak l-ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond bil-possibilità ta' reviżjoni kull sitt snin, u anki li jiġu mposti kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin. Il-Qorti tagħraf li r-rikorrenti llum bl-applikazzjoni tal-emendi introdotti għall-Kap. 69, senjatament bl-promulgazzjoni tal-artikolu 4A, liema emendi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021, għandhom il-jedd li jressqu talba appożita quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fejn jistgħu jitolbu li l-kera tiżdied għal dak l-ammont li ma jkunx aktar mit-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jsir ir-rikors, u sabiex jiġu stabbiliti wkoll kundizzjonijiet ġodda tal-kera. Jekk imbagħad l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord, is-sidien għandhom id-dritt li jieħdu lura l-fond wara sentejn, fejn fil-frattemp il-kera pagabbli għandha tiġi stabbilita mill-imsemmi Bord. Il-Qorti tikkunsidra li l-emendi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid, ġew fis-seħħ fit-28 ta' Mejju, 2021. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw mill-fatt li wara din id-data, huma ma kellhom l-ebda rimedju effettiv kif mitlub mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni mingħajr id-debita prova. Tqis li l-leġislatur fid-dawl tal-ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tat-tgawdija tal-proprjetà kif misjub u ddikjarat mill-Qrati kostituzzjonali u anki mill-Qorti Ewropea fil-bosta sentenzi tagħhom, għaraf li tassew hemm il-ħtieġa impellenti li tiġi ndirizzata s-sitwazzjoni hekk iddikjarata żbilanċjata, sabiex filwaqt li l-inkwilin ma jitlifx id-dritt tiegħu li jkompli jgħix fil-fond fejn ikun għadda ħajtu, is-sid jingħata d-dritt li jirċievi kumpens aktar ġust jekk l-inkwilin ikun jistħoqqlu li jkompli jgħix fil-fond skont it-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord. Għalhekk fejn is-sid jonqos li jipprevalixxi ruħhu

mid-dritt li tah il-leġislatur, u b'hekk ukoll ikun eżawrixxa r-rimedju li tagħtih il-liġi ordinarja, ma jistax jersaq quddiem din il-Qorti u jikkonvinċiha li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà wara d-data rilevanti. Għaldaqstant il-Qorti ma tistax tilqa' t-talba tar-rikorrenti għal dikjarazzjoni li l-intimata Doris Bartolo ma tistax jibqa' jistrieħ fuq il-protezzjoni li joffri l-Kap. 69 fejn din tolqot il-kirja tal-fond. Iżda l-Qorti tgħid li kif sewwa josserva l-istess intimat Avukat tal-Istat, huwa biss wara li daħlu fis-seħħ l-emendi in kwistjoni li s-soċjetà rikorrenti setgħet tipprevalixxi ruħha mid-drittijiet tagħha taħt l-istess emendi, u għalhekk sad-data li ġie fis-seħħ l-imsemmi Att XXIV tal-2021, jiġifieri fit-28 ta' Mejju, 2021, il-pożizzjoni tagħha kienet dik kif ikkristallizzata permezz tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009. [31] Għaldaqstant il-Qorti tqis li għandha tilqa' l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat kif imfissra fil-ħdax u fit-tnax -il paragrafu tar-risposta ulterjuri tiegħu.

40. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ġew leżi fis-snin qabel id-data rilevanti. Hawnhekk iżżid tgħid li huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lis-soċjetà rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat għal diversi snin.

41. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[32], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

[31] Ara App.30806/19, Baldacchino and Falzon v. Malta, 14.10.21.
[32] 29.04.2016.

"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".

42. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[33], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

43. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[34], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi:

"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

44. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) li l-ammont ta' kera li s-soċjetà rikorrenti setgħet tipperċepixxi li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, kien ikun ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit fis-somma ta' €4,983.18[35], tant huwa hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Mejju, 1987 u l-28 ta' Mejju, 2021, id-dħul li

[33] 27.06.2019.
[34] 30.09.2016.
[35] (€112.50 x 23) + (€185 x 3) + (€197 x 3) + (€205 x 3) + (€211.56 x 3) = €4,983.18

kienet tirċievi s-soċjetà rikorrenti kien ikun komplessivament ta' madwar €169,825[36]; u (b) il-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tas-sidien tal-fond inklużi dawk tar-rikorrenti, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

45. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

46. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Iżda hawnhekk din il-Qorti għandha tgħid li fil-likwidazzjoni tal-imsemmija danni, hija qiegħda tieħu wkoll in konsiderazzjoni (a) li m'hemm l-ebda ċertezza li s-sidien kien ser jirnexxielhom iżommu l-fond mikri lil terzi f'kull ħin, u dan skont il-valuri stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; (b) it-taxxa li setgħet kienet dovuta minn żmien għal żmien fuq il-kera stmata; u (ċ) il-kera li r-rikorrenti rċevew matul iż-żmien sa mill-1987 mingħand l-inkwilini. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija

[36] (€1,200 x 3) + (€1,860 x 5) + (€3,120 x 5) + (€4,200 x 5) + (€7,320 x 5) + (€7,020 x 5) + (€8,640 x 5) + €13,020 + €5,425 (kera ta' ħames xhur bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Mejju, 2021).

konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, għaliex il-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

47. Il-Qorti tqis li kumpens għad-danni pekunjarji fis-somma ta' ħamsa u ħamsin elf Euro (€55,000)[37], u kumpens għad-danni non-pekunjarji fis-somma ta' għaxart elef u mitejn Euro (€10,200)[38], għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lis-soċjetà rikorrenti.

<u>**Decide**</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tilqa' il-ħames, il-ħdax u tnax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**
2) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata Bartolo;**

[37] €169,825-€4,983,18 = €164,841.82/3 = €54,947.
[38] (34x€300)

3) Tilqa' it-talbiet kollha tas-soċjetà rikorrenti għajr fejn din qiegħda titlob sabiex il-Qorti tiddikjara li l-intimata Doris Bartolo ma tistax tkompli tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni li jagħtiha il-Kap. 69 fir-rigward tal-fond kif mikri lilha, u tiddikjara li (i) l-intimata Doris Bartolo qiegħda żżomm il-fond b'kirja taħt il-Kap. 69 u bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16; (ii) li fil-konfront tal-imsemmija soċjetà rikorrenti l-fatti suesposti u t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tat-2009 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita tal-fond lill-intimata Doris Bartolo bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti fl-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; u (iii) l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għad-danni sofferti minnha bħala riżultat tat-tħaddim tal-imsemmija dispożizzjonijiet li ma tawx lok għal bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini fejn il-kera pagabbli skont l-istess dispożizzjonijiet ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond; u dan filwaqt li tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma komplessiva ta' ħamsa u sittin elf, u mitejn Euro (€65,200), li għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lis-soċjetà rikorrenti.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onorevoli *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal sest mis-soċjetà rikorrenti, u kwantu għal ħames sesti mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur