QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 22 ta' Frar, 2024

Numru 1

Rikors Numru 447/21TA

Alfred Gauci (ID Nru. 783539(M), Kenneth Gauci (ID Nru. 474666(M)), William Gauci (ID Nru. 293871(M)), Jeffrey James Gauci (ID Nru. 376972(M)), Maria Theresa Micallef Gauci (ID Nru. 192683(M)), Dr. Ingrid Zammit Young (ID Nru. 341373(M)), Dr. Neville Young (ID Nru. 91177(M)), George Grech (ID Nru. 169044(M)), Raymond Spearing (ID Nru. 381454(M)), Hilda Parascandolo (ID Nru. 141253(M)), Catherine Farrugia (ID Nru. 965349(M)), Doris Psaila (ID Nru. 402048(M)), Irene Caruana (ID Nru. 638157(M)), Lilian Livori (ID Nru. 568063(M)), Sonia Gatt (ID Nru. 96070(M)) John Rizzo (ID Nru. 324756(M)) f'ismu proprju u a nom u in rapprezentanza tal-assenti Marianne Therese Curley (Licenzja Ingliza Nru. 095640173), Emanuel Raymond Mizzi (Passaport Awstraljan Nru. M8946937), Lawrence Manwel Mizzi (Passaport Awstraljan Nru. PA4707076) Therese Carmen Mallia (Licenzja Ingliza Nru. 8751YA) kif debitament awtorizzat.

vs

Carmelo Vella,
Rebecca Vella nee` Wait,
Helen Vella
Christos Karamatskos,
Alan Tyler,

Avukat tal-Istat

u b'digriet tat-13 ta' Marzu 2023 ġiet imsejjħa fil-kawża l-Awtorita' tad-Djar

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Alfred Gauci u oħrajn (ir-rikorrenti) tal-1 ta' Lulju 2021 li permezz tiegħu premettew u talbu s-segwenti:

"1. Illi l-esponenti huma proprjetarji f'ishma indivizi bejniethom tal-fondi fl-indirizzi rispettivi 17A u 17B St. Helen Street, Cospicua.

2. Illi filwaqt li l-fond bin-numru 17A kien gie moghti mill-awtur tal-esponenti b'titolu ta' kera lill-intimati u/jew lill-awturi taghhom, il-fond bin-numru 17B kien jinsab originarjament mikri lil terzi persuni sakemm gie moghti wkoll lill-intimati u/jew lill-awturi taghhom ukoll b'titolu ta' kera tramite l-intervent tal-Gvern ta' Malta senjatament id-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Socjali.

3. Illi konsegwentement ghas-surreferit l-awturi tal-intimati u sussegwentement l-intimati bdew ihallsu l-kera dovuta minnhom minn zmien ghal zmien fir-rigward taz-zewg fondi rispettivi u cioe` fis-somma annwali ta' wiehed u erbghin euro u sitta u tmenin centezmi (€41.86) ghall-fond numru 17A u fis-somma wkoll annwali ta' sebgha u tletin euro u ghoxrin centezmi (€37.20) ghall-fond numru 17B. Tali kera baqghet tigi hekk imhallsa sas-sena 2009 meta l-istess kera bdiet toghla skont il-ligi, bl-indici tal-gholi tal-hajja.

4. Illi llum l-intimati inkwilini jhallsu s-somma annwali ta' mitejn u disa' euro u erbgha u sittin centezmi (€209.64) fis-sena fir-rigward tal-fond 17A u fis-somma identika ta' mitejn u disa' euro u erbgha u sittin centezmi (€209.64) fis-sena fir-rigward tal-fond 17B.

5. Illi huwa car li l-kera surreferita mhijiex wahda li tirrifletti l-valur tal-fondi rispettivi fuq is-suq illum billi dawn il-fondi fuq is-suq hieles jistghu igibu kera ferm ahjar minn dik surreferita.

6. Illi inoltre huwa car ukoll li l-esponenti kienu u ghadhom qed iggorru piz sproporzjonat bhala effett ta` dak surreferit. Dan il-piz huwa wkoll rez aktar gravi meta wiehed jikkunsidra l-fatt li, skont il-ligi, u cioe` a tenur tal-**Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini** (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), il-kirjiet rispettivi baqghu jiggeddu u kwindi sa qabel l-ahhar emendi legizlattivi l-esponenti ma setghux jirriprendu l-pussess tal-istess lura filwaqt li anke llum ghadhom kostretti jirrikonoxxu lill-istess intimati bhala l-inkwilini.

7. Illi ghar-ragunijiet kollha moghtija jirrizulta car li, bil-fatti kollha hawn fuq riportati oltre mill-konsegwenti kontinwata okkupazzjoni da parti tal-intimati rispettivi tal-fond *de quo* abbazi tad-disposizzjonijiet tal-**Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini** gew u ghadhom

qeghdin jigu vjolati d-drittijiet tal-mittenti ghat-tgawdija tal-propjeta` taghhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u wkoll mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u li wkoll jezistu l-estremi ghar-ripreza tal-fondi imsemmija mill-esponenti in kwantu sidien tal-istess.

8. Illi debitament interpellati permezz tal-ittra ufficjali datata 18 ta' Mejju, 2021 numru 2029/2021 sabiex tigi ammessa u spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali kif surreferit, l-intimat Avukat tal-Istat baqa' inadempjenti.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha, ghar-ragunijiet kollha hawn fuq premessi u prevja dawk id-dikjarazzjonijiet u/jew ordnijiet kollha necessarji u/jew opportuni:

(i) tiddikjara li, bil-fatti hawn esposti u kwindi bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-**Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini** matul iz-zmien inkluzi l-art. 3, 8, 9 u/jew 14 tal-istess hekk kif fis-sehh qabel id-dhul fis-sehh tal-**Att XXIV tal-2021** oltre kwalunkwe disposizzjoni legali ohra li tipprovdi ghat-tigdid tal-kirja surreferita, gew vjolati d-drittijiet fundamentali tal-mittenti ghall-proprjeta` taghhom surreferita kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u kif ukoll mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta rispettivament, u konsegwentement

(ii) tiddikjara wkoll in vista tas-surreferit bhala nulli jew inapplikabbli fil-kaz in ezami l-effetti kollha ta' tali disposizzjonijiet sakemm dawn ghadhom illum applikabbli tal-**Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini** (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta)

(iii) kwindi ghar-ragunijiet kollha jew liema minnhom tipprovdu ghar-rilaxx tal-fond surreferit filwaqt li l-intimati Carmelo Vella, Rebecca Vella nee` Wait, Helen Vella, Christos Karamatskos u Alan Tyler jizgombraw mill-fond inkwistjoni

(iv) tillikwida u tordna l-hlas ta' dak il-kumpens jew 'just satisfaction' dovut lill-esponenti bhala konsegwenza tal-fatti kollha surreferit jekk ikun il-kaz u bl-imghax fuq l-istess mid-data ta' din l-interpellazzjoni u

(iv) tordna ulterjorment dak kollu mehtieg sabiex tigi spurgata il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-esponenti hawn surreferita.

Bl-ispejjez ta' din il-procedura u tal-ittra ufficjali 2029/2021 kontra l-istess intimati jew liema minnhom. "

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tal-25 ta' Awwissu 2021

li permezz tagħha iwieġeb is-segwenti:

"1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrent John Rizzo għandu jġib prova li huwa awtorizzat iħarrek fl-isem u fl-interess ta' ħaddieħor skont l-**Artikolu**

780 tal-Kodiċi tal-Organizazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12) kemm-il darba dan qed jaġixxi f'isem Marianne Therese Curley, Emanuel Raymond Mizzi, Lawrence Manwel Mizzi, u Therese Carmen Mallia. L-istess jingħad għar-rikorrenti l-oħra kemm-il darba jirriżulta li dawn qed jaġixxu f'isem u fl-interess ta' ħaddieħor.

2. Illi fit-tieni lok ir-rikorrenti għandhom iġibu prova, fir-rigward ta' kull wieħed u waħda minnhom, li huma tassew il-proprjetarji tal-fondi in kwistjoni u ċioe' 17A u 17B, St. Helen Street, Cospicua.

3. Illi fit-tielet lok ir-rikorrenti għandhom ukoll iġibu prova li l-fondi in kwistjoni huma tassew soġġetti għal kirjiet li huma regolati bl-**Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69).

4. Illi fl-istess vena jingħad illi kemm-il darba jirriżulta li l-fondi, jew xi wieħed minnhom, kienu ġew rrekwiżizzjonati mill-Gvern dak iż-żmien kollu li l-okkupanti damu jokkupaw dawk il-fondi bis-saħħa tar-rekwiżizzjoni mhuwiex meqjus bħala kirja skont l-**Artikolu 44(2) tal-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69). Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar it-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini f'dak iż-żmien meta l-okkupazzjoni tal-fondi in kwistjoni, jew xi wieħed minnhom, lanqas biss kienet kirja skond dik l-Ordinanza u għalhekk bl-ebda mod affettwata minnha.

   Jingħad ukoll illi jekk jirriżulta li kien hemm xi rekwiżizzjoni ta' xi wieħed mill-fondi ta' rekwizizzjoni u li mbagħad kien hemm de-rekwiżizzjoni wara l-1 ta' Ġunju 1995 u li xi persuni baqgħu joqogħdu fihom b'titolu ta' kirja; dik il-kirja bħala waħda li saret wara l-1 ta' Ġunju 1995 ma tistax titqies li hija regolata bl-**Artikoli 3 sa 15 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Għalhekk lanqas ma jistgħu r-rikorrenti jilmentaw dwar it-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini f'dak iż-żmien wara dik id-de-rekwiżizzjoni, jekk dan hu l-każ.

5. Illi lil hemm minn dan, kemm-il darba jirriżulta li l-fondi in kwistjoni kienu sullokati wara t-13 ta' Lulju 1945 ikun desiderabbli li din l-Onorabbli Qorti tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont l-Artikolu **46(2) tal-Kostituzzjoni** in kwantu t-tielet talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati l-oħra. Dan peress li, f'dak il-każ, minn meta daħlet fis-seħħ l-**Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69) kienu jeżistu l-mezzi xierqa disponibbli għar-rikorrenti biex jiksbu dak ir-rimedju quddiem il-Bord li jirregola l-Kera jekk it-talba tagħhom hija ġustifikata skont l-Artikolu 9 tal-Ordinanza. Fil-każ li l-fondi huma preżentement sullokati u din hija raġuni tajba biex il-Bord jagħtihom permess jieħdu pussess lura tal-fondi, dan ir-rimedju għadu miftuħ għar-rikorrenti. Fil-fatt jidher li hemm pendenti kawża quddiem il-Bord bejn ir-rikorrenti u l-intimati l-oħra.

6. Illi bla preġudizzju għal dak diġa espost, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** biex jilmentaw dwar għemejjel magħmula taħt l-**Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri**

ta' Bini (Kap. 69). Din il-liġi ladarba kienet fis-seħħ qabel l-1962 tinsab imħarsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "*Ebda haġa fl-atikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni **ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962** jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)*".

7. Illi apparti minn hekk, ir-rikors huwa wkoll irreċevibbli sa fejn ir-rikorrenti qiegħdin jattakaw l-operat tal-**Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69) fuq is-saħħa tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**. Skond is-**sub-Artikolu 2(f)**, ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' fil-kuntest ta' kirja.

8. Illi fi kwalunkwe każ l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** jolqot biss it-teħid forzuz ta' proprjeta', li mhuwiex il-każ hawnhekk. Teħid forzuż tfisser illi persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt ta' proprjeta'. Jekk l-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69) verament tapplika għall-kirjiet in kwistjoni, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fondi in kwistjoni.

9. Illi r-rikorrenti lanqas ma jistgħu jinvokaw l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 ta' April 1987. 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'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin.

10. Illi bla ħsara għal dan kollu, sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad illi skond il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

    Sewwasew fil-każ preżenti l-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69) għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk li l-esponent ma jarax kif l-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) għandu jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

11. Illi barra minn hekk huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza Maltija li meta sidien idumu żmien twil sabiex iressqu ilment kostituzzjonali, dan ikun juri li fil-fatt dak l-allegat ksur ma tantx ikun illeda u dejjaq lis-sidien. Dan il-fatt dejjem ingħata qies serju mill-Qorti Kostituzzjonali.

12. Illi f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħu qatt jilmentaw dwar perjodu li fihom huma ma kinux is-sidien tal-fondi inkwistjoni.

13. Illi lanqas ma jistgħu r-rikorrenti jilmentaw dwar il-perjodu wara li daħal *in vigore* l-**Att XXIV tal-2021** peress li mid-dħul fis-seħħ ta' dan l-att ir-rikorrenti kellhom kull rimedju ordinarju effettiv in segwitu tal-pretensjonijiet tagħhom.

14. Illi minn dan kollu jsegwi li fiċ-ċirkostanzi odjerni ma hemm l-ebda vjolazzjoni tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u tal-**Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, u għalhekk kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli mhijiex mistħoqqha.

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

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

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

Rat ir-risposta ta' Carmelo Vella u oħrajn (l-intimati inkwilini) tat-30 ta' Awwissu 2021 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:

1) "Illi preliminarjament l-initimati jeċċepixxu illi huma mhumiex il-legittimi kuntradittur fil-kawza odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakkaw il-liġijiet tal-kera viġenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluż dawk għall-ħlas ta' kumpens mhux qed isiru fil-konfront tal-esponenti;

2) Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, l-esponenti jeċċepixxu illi r-rikorrenti naqsu milli jeżerċitaw ir-rimedji ordinarji kollha mogħtija mil-liġi qabel ma intavolaw dawn il-proċeduri Kostituzzjonali u tant illi kontestwalment inizjaw proċeduri fejn qed jitolbu lil Bord tal-Kera għal żgumbrament tal-esponenti;

3) Illi mingħajr preġudizzju għal dak gia eċċepit, l-intimati qegħdin igawdu minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li huma dejjem aġixxew skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;

4) Illi għalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li jwieġbu għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilhom;

5) Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-ligi li permezz tagħha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanċiti mill-kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix gustifika fil-każ odjern;

6) Illi għal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, u bla preġudizzju għas-sueppost, l-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għal mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta' propjeta mikrija ai termini tal-istess Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta, jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kif ukoll revizjoni tal-pagament tal-kera;

7) Illi permezz tal-Att XXVII tal-2021, l-intendiment tal-leġiżlatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

8) Illi di piu' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhuwiex minnu illi hemm impossibilita' sabiex ir-rikorrenti jieħdu l-pussess tal-propjeta' lura u dan għaliex il-liġi tipprovdi kif dan jista' jseħħ;

9) Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitolbu umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tagħhom;

10) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi minn issa nġunti in subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Awtorita' tad-Djar (l-intimata Awtorita') tas-16 ta' Mejju 2023 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:

1. Illi l-atturi iridu qabel xejn jippruvaw it-titolu taghhom u jippruvaw li ma hemm ebda sidien ohra;

2. Illi l-esponenti ghandhom jigi servuti bid-dokumenti u atti kollha prezentati mill-atturi u mill-partijiet l-ohra biex ikunu jistghu jaghmlu kontro-ezamijiet u jipproducu xhieda taghhom.

3. Illi jekk l-atturi qed jattakkaw biss l-operat ta' ligi jew ligijiet, l-Awtorita' esponenti ma tistax tahti ghal tali legislazzjoni u il-legittimu kontradittur huwa haddiehor. Ghalhekk jekk din kienet kirja kontrollata u protetta bil-ligijiet l-antiki tal-kera allura l-Awtorita' tad-Djar qatt ma tista' tkun legittimu kontradittur u ghalhekk, ghandha tinheles mill-gudizzju minghajr ma tbati l-ebda spejjez. Zgur li ma tistax tbati xejn ghaz-zmien meta ma kienx hemm effetti ta' Ordni ta' rekwizizzjoni.

4. Illi ma jista jkun hemm ebda lezjoni tal-Konvenzjoni qabel ma dina dahlet fis-sehh fl-1987 ghalhekk kull kumpens li jista jinghata irid jigi meqjus minn dik id-data.

5. Illi l-Att Dwar id-Djar (Housing Act) li bis-sahha taghha jinhargu l-Ordnijiet ta' Rekwizizzjoni ma tistax tigi sindakata bhala lesiva ta' drittijiet fundamentali ghax hija protetta bl-Art 47 (9) tal-Kostituzzjoni stante li giet promulgata qabel l-1962.

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

7. Illi intant ukoll meta jitqies il-valur tal-fond, attenzjoni trid tinghata ghad-denunzja jew ghad-dikjarazzjoni causa mortis ghax hemm indikat il-valur li taw is-sidien stess ghall-post. Il-periti mahtura mill-Qorti iridu jitilqu minn dak il-valur f' dik is-sena u jaraw kemm setghet apprezzat il-propjeta' tul iz-zmien. Ma jistax ikun li sid ghal skop ta' taxxa jindika valur mod u ghal skop ta' kumpens jistenna valur mod iehor;

8. Illi jigi rilevat li jekk sa issa kien hemm lezjoni kostituzzjonali minhabba il-kumpens li l-attur qieghed jallega li kien baxx, minn issa l-quddiem dan il-fattur gie korrett bl-emendi li dahlu fis-sehh fl-l ta' Gunju 2021 bl-Att XXIV tal-2021. Fil-fatt issa bis-sahha ta' dawn l-emendi, l-attur jista' jadixxi il-Bord tal-Kera u jitolbu li il-kera tizdied sa 2% tal-valur tal-post fis-suq miftuh. Ghalhekk it-talba ghall-izgumbrament ma tistax u, jew ma ghandiex tigi milqughha; ara f' dan is-sens l-Art 11(5) tal-Kap 125 tal-Ligijiet ta' Malta li jittratta kumpens fil-kaz ta' okkupazzjoni bis-sahha ta' ordnijiet ta' rekwizizzjoni. U la minn issa il-quddiem il-kumpens jista jitla ghal dak li jkun xieraq, u la l-Ordni ta' Rekwizizzjoni kienet wahda legali intiza ghal skop ta' akkomodazzjoni socjali, allura it-talba ghall-izgumbrament ma ghandiex tigi milqughha.

9. Illi drittijiet fundamentali u id-dritt ta' azzjoni ghall-lezjoni ta' drittijiet fundamentali ma jistghux jigu trasferiti la inter vivos u la causa mortis ghaliex dawk huma drittijiet moghtija personalment lil min ikun issubixxa il-lezjoni. Dawn id-drittijiet huma extra commercium u mhux trasferibbli. Zgur li ebda kumpens ma jkun dovut jekk it-titolu ikun partikolari - bhal legat jew xiri.

10. Illi jekk l-atturi wirtu il-fond allura ma hemm ebda lezjoni li setghu sofrew qabel ma wirtu u dan hekk kif jinghad fis-sentenza deciza quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Dicembru 2020 ***Doreen Grima et. vs Awtorita' tad-Djar et (Rik nru. 167/2019 GM)***;

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

"*Dwar il-ħames eċċezzjoni, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistghux jitolbu kumpens għal allegat ksur għal perjodi li setgħu sofrew l-antenati taghhom.*
Il-Qorti tosserva li r-rikorrenti akkwistaw l-imsemmi fond permezz ta ' wirt mingħand ommhom defunta Gerogette Cauchi. Illi huwa leċitu, li l-Qorti tqis biss il-perjodu ta' żmien minn meta r-rikorrenti akkwistaw it-titolu fuq l-imsemmija proprjeta'.
Għaldaqstant, il-Qorti tilqa ' din il-ħames eċċezzjoni tal-Awtorita tad-Djar."

12. Illi jekk l-atturi ma kienux is-sidien meta sehhet l-allegata lezjoni kostituzzjonali allura huma ma ghandhom ebda locus standi f' din il-kawza u ghalhekk it-talbiet fir-rikors ma jistghux jigi milqugha. Referenza ssir ghal dak li qalet il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza **Maria Gialanze' vs Carmen Mizzi et. (deciza 02/12/2021; Rik nru. 79/2020)**:

    "*Biżżejjed jingħad għall-fini ta' din il-kawża li d-drittijiet umani huma kkunsidrati inerenti għall-persuna umana. Min-natura tagħhom huma marbutin mal-persuna tal-vittma. Huma drittijiet personali, u mhux drittijiet in rem. Anke fil-każ li dritt fundamentali jikkonsisti fil-vjolazzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta', u l-vittma tkun intitolata għal kumpens,* ***dak il-kumpens huwa marbut mal-persuna tal-vittma u mhux mal-proprjeta'****. Jekk il-proprjeta' tigi ttrasferita lil terza persuna, kemm b'titlu gratuwitu kif ukoll b 'titlu oneruż, id-dritt tal-kumpens ma jistax jigi ttrasferit flimkien mal-proprjeta'.*"

    l-istess ghalhekk jista' jinghad ghal-propjetajiet li gew akkwistati permezz ta' wirt;

13. Illi ma kien hemm xejn hazin fil-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni u intant anke hawn ma gewx ezawriti ir-rimedji ordinarji ghaliex hadd ma ipproceda biex tigi sindakata gudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ittiehdet meta hargu l-ordnijiet. Il-kostituzzjoni taghti id-dritt lill-istat li jillimita id-drittijiet tal-propjeta' basta jkun hemm proporzjonalita' bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u il-kumpens imhallas;

14. Illi kien hemm ordni ta' rekwizizzjoni u wara kien hemm derekwizizzjoni, u l-atturi jew l-awturi taghhom urew inerzja biex jagixxu kontra l-okkupanti, ghal din l-inerzja ma tistax tahti l-Awtorita' tad-Djar. Bizzejjed jinghad li l-atturi fethu il-kawza ghall-izgumbrament fl-2021. Ebda kumpens ma ghandu jkun dovut mill-Awtorita' wara id-derekwizizzjoni.

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

    "36. Fl-ewwel, jiġi puntwalizzat, li l-ilment prinċipali tar-rikorrenti huwa dwar il-fatt li l-intimata Ciantar baqghet tokkupa l-imsemmi fond, abbażi tal-effetti tal-ligi u ċioe' tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta ' Malta, billi r-

relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin f'każijiet bhal dan hija regolata mil-ligi tal-Istat. Ghalhekk, il-kontestazzjoni prinċipali da parti tar-rikorrenti mhijiex ir-rekwiżizzjoni per se, maħruġa fl-1975 u mneħħija fl-20 ta' Awissu 2007. Infatti, r-rekwiżizzjoni tneħħiet fl-2007, u kif tajjeb sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Awtorita tad-Djar, ir-rikorrenti qatt ma kkontestaw l-ordni ta ' rekwiżizzjoni tramite l-mezzi ordinarji provvduti fil-ligi.

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

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

16. Illi iz-zmien li l-atturi jew l-awturi taghhom hallew li jghaddi biex bdew dawn il-proceduri juri li fil-verita' anke huma ma hassewx li kien hemm lezjoni ghax min ihoss lezjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jagixxi b' mod tempestiv. Ghalhekk dan it-trapass ta' zmien ghandu ukoll jimmilita kontra l-atturi kemm fis-sejbien o meno ta' lezjoni kif ukoll fil-komputazzjoni tal-kumpens li talvolta jaf ikun dovut lilhom;

17. Illi f' kaz li tirrizulta lezjoni tad-dritt fundamentali tal-propjeta' , li kienet u ghadha qed issehh, allura il-Qorti ghandha tiddeciedi dwar il-lezjoni u taghti kumpens ghal-lezjoni sofferta sad-data tal-prezentata tal-kawza jew sal-1 ta' Gunju 2021 (data li fiha dahlet fis-sehh il-ligi Att XXIV tal-2021) jew jekk kien hemm derekwizizzjoni, sa dik id-data - liema minnhom tigi l-ewwel, u tieqaf hemm. Il-lezjoni zgur li issa giet indirizzata u ma tistax tkompli bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Ghalhekk ukoll ma ghandu qatt jigi ordnat l-izgumbrament.

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

19. Illi fuq dawn l-ahhar punti referenza ssir ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali bl-ismijiet Georgina Grima et. vs Awtorita tad-

Djar et (deciza 01/12/2021; rik nru. 216/19/1) fejn l-istess Qorti ikkummentat fuq l-okkupazzjoni tal-inkwilina vis-à-vis l-emendi li dahlu fis-sehh permezz tal-Att XXIV ta' 2021:

"Fir-rigward imbagħad tad-dikjarazzjoni li qed tiġi mitluba relattiva għall-Ordni ta ' Rekwizizzjoni mertu ta ' dawn il-proċeduri, il-Qorti tirrileva illi fis-sentenza appellata ma saret l-ebda determinazzjoni dwar il-validita' konvenzjonali jew kostituzzjonali tal-emendi tal-2021, għaliex tali determinazzjoni qatt ma ġiet mitluba minn xi hadd 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-Ligijiet 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 1-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet leżiva kif korrettement sabet l-ewwel Qorti, illum-il gurnata bl-emendi introdotti fl-2021, għad iridjiġi aċċertat jekk din il-leżjoni ghadhiex preżenti jew ġietx indirizzata b'mod effikaci.

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-Awtorita' tad-Djar, tħassar l-ordni tal-ewwel Qorti li l-intimata Schembri m'ghandhiex tibqa' tgawdi mill-protezzjoni tal-Ordni ta ' Rekwiżizzjoni mertu ta' din il-kawża u tiddikjara li din is-sentenza hija bla hsara għall-applikabilita tal-emendi li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021."

20. Illi fis-sentenza moghtija fit-2 ta' Dicembru 2021 bl-ismijiet **Simon Mercieca vs Avukat Generali, illum Avukat tal-Istat; Awtorita tad-Djar; Mary Mugliett**, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk ukoll:

"*Tifdal il-kvistjoni jekk il-kerrejja Mugliett tistax tkompli tinqeda bid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta ' Bini ["Kap. 69"] kif issa emendata.*

Ċertament l-emendi mdaħħla fil-Kap. 69 bl-Att XXIV ta-2021 ma jħassrux it-telf li ġarrab l-attur qabel daħlu fis-seħħ, u għalhekk dawk l-emendi ma jolqtux il-likwidazzjoni tad-danni. Min-naħa l-oħra l-ewwel qorti sabet li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 li jiksru l-jeddijiet tal-attur kienu dawk fis-sehh meta nfethet il-kawża, u mhux dawk li dahlu fis-sehh wara. Barra minn hekk, l-attur ma ghandu ebda jedd miksub ta' żgumbrament tal-konvenuta Mugliett, billi l-ewwel qorti, għar-raġunijiet tajba mogħtija fis-sentenza, ma ordnatx l-iżgumbrament. Għalhekk ma hemmx raġuni għala l-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinqeda bil-Kap. 69 kif issa emendat.

Dik il-parti tas-sentenza li żżomm lill-konvenuta Mugliett milli tinqeda bilKap. 69 għandha għalhekk titħassar.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tipprovdi dwar l-appell billi tirriforma s-sentenza appellata:

i. *tħassarha fejn illikwidat kumpens ta ' tmienja u għoxrin elf euro (€28, 000) u, minflok, tillikwida d-danni pekunjarji u morali li garrab l-attur fis-somma ta ' erbatax-il elf tliet mija u tliet euro (€14,303), u tikkundanna lill-Awtorità konvenuta thallas lill-attur id-danni hekk likwidati;*

ii. *tħassarha fejn iddikjarat illi "tidderigi lill-intimata Mary Mugliett sabiex ma tibqax tistrieh fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta" billi s-sejbien illi l-Kap. 69 kien bi ksur tal-jeddijiet tal-attur jolqot id-disposizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza kif kienu qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV tal-2021, u għalhekk il-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinżamm milli tinqeda b 'dik 1-Ordinanza kif issafis-sehh.*"

21. Illi ghaldaqstant it-talbiet attrici ma ghandhomx jintlaqghu fil-konfront tal-esponenti; u zgur ma ghandux ikun hemm kumpens ghaz-zmien qabel l-1987 (data tad-dhul fissehh tal-Konvenzjoni).

22. Ghalhekk fil-konfront tal-esponenti it-talbiet kollha ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-atturi."

Rat l-atti u dokumenti kollha;

Semgħet u qrat ix-xhieda prodotta;

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet;

Rat li r-rikors tħalla għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

1. Ir-rikorrenti kollha bejniethom huma propjetarji ta' żewġ fondi bin-numri rispettivi ta' 17A u 17B, St. Helen Str, Cospicua. Jirriżulta li l-fond bin-numru 17A kien ġie mogħti b'kera lill-terzi mill-awtur tar-rikorrenti. Eventwalment iż-żewġ fondi ġew okkupati b'kera mill-intimat inkwilin Carmelo Vella versu l-ħlas ta' €41.86 fis-sena għal fond 17A u €37.20 għall-fond 17B, sakemm il-kera taż-żewġ fondi awmentat fis-sena 2009 skond l-indiċi tal-ħajja biex b'hekk il-kera illum hija ta' €209.64 għal kull fond.

2. Minħabba din is-sitwazzjoni, u stante li dawn il-kirjiet huma protetti mil-liġi bis-saħħa ta' Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti qegħdin isostnu li d-drittijiet fundamentali kienu qed ikun miksura minħabba li l-kera hija baxxa u li r-rilokazzjoni ex-lege tagħmilha difficli li xi darba dawn il-postijiet jerġgħu jiġu fil-pussess tagħhom.

Punti ta' Liġi

3. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed jilmentaw li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiiet ta' Malta "u l-Att X tal-2009, u liġijiet oħra viġenti" jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u kif imħarsa mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Konsiderazzjonijiet

4. Il-Qorti tibda biex tittratta t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat u l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Awtorita' fis-sens, li r-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu għal propjeta' inkwistjoni.

5. Kwantu għat-titolu li għandhom ir-rikorrenti fir-rigward għal fondi, il-Qorti dejjem irriteniet li f'dawn il-proċeduri l-prova f'dan ir-rigward hija ħafna anqas rigoruża minn dik li teżiġi azzjoni petitorja. Għal din l-azzjoni kull ma hemm bżonn hu, li din il-Qorti teżamina partikularment id-dokumenti eżibiti, mingħajr il-ħtieġa li dak li jkun jirrisali għall-oriġini tas-sors tal-akkwist. Tali

dokumenti ikunu suffiċjenti biex jikkonvinċu dwar it-titolu. Għalhekk din il-Qorti wara li eżaminat il-provi tasal għall-konklużjoni li r-rikorrenti għandhom titolu tajjeb u kwindi l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat qed tkun respinta.

6. It-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat hija fis-sens li r-rikorrenti għandhom ukoll iġibu l-prova li dawn il-fondi kienu soġġetti għall-kirja regolata mill-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta. Dan jirrisulta ampjament mill-għadd kbir ta' riċevuti ta' kera (a' fol 120 sa 264). Pero' din il-kirja tirriżulta ukoll anke mir-risposta tal-inkwilini kerrejja li mhux biss ma jiċħdux din il-kirja iżda bit-tweġibiet tagħhom qegħdin jirrikonoxxuha. Għalhekk anke din l-eċċezzjoni ser tkun miċħuda.

7. Kwantu għall-eċċezzjoni sollevata mill-intimati inkwilini fis-sens li r-rikorrenti naqsu li jeżawrixxu rimedji oħra din ser tkun milqugħa iżda biss għal perjodu wara l-1 ta' Ġunju 2021. Bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, daħal fis-seħħ l-artikolu 4A fil-Kap. 69. Dan l-artikolu jipprovdi lir-rikorrenti r-rimedju ordinarju li, mill-1 ta' Ġunju 2021, jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena jew titterminaha jekk jirriżulta li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A. Din l-eċċezzjoni għalhekk qed tintlaqa' kif ingħad. Għaliex mill-1 ta' Ġunju 2021 ir-rikorrenti setgħu, kif hekk għamlu, jieħdu

vantaġġ mill-imsemmi artikolu 4A tal-Kap. 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

8. Ir-rikorrenti jinvokaw l-protezzjoni ta' artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. L-intimat Avukat jeċċepixxi li dan l-artikolu ma jistax ikun invokat fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

9. Għal dak li jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: hemm dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjetá mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni (ara wkoll **Benjamin Testa et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019** u l-każistika hemm kwotata) u dik iktar prevalenti u riċenti li "*Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni*" (Ara **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali,11 ta' Lulju 2016**; ara wkoll **Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta'Ottubru 2018** kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-**Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019** u l-każistika hemm kwotata).

10. Pero' dan l-artikolu partikulari tal-Kostituzzjoni irid jinqara flimkien ma' dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jiddisponii hekk:

"(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi <u>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) u li ma –

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

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

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

Jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwamsemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu37(1) ta' din il-Kostituzzjoni".

11. Issa, ma għandu jkun hemm ebda dubbju li l-Ordinanza li Tirregola l-Kera u anke l-Kodiċi Ċivili u kif ukoll Kap 125 tal-liġijiet ta' Malta ġew fis-seħħ qabel id-data fuq imsemmija. Dawn il-liġijiet, ħlief għal Kap 125, ġew ukoll emendati mill-Att X ta' 2009 u b'ebda mod ma daħħlu xi ċirkostanza elenkati minn (a) sa (d). Pjuttost daħlu ċirkostanzi aktar favorevoli għas-

sid anke jekk dawn ma ġewx meqjusa bħal suffiċjenti jew adegwati mill-EHCR.

12. Għalhekk fiċ-ċirkostanzi, qatt ma jista' jingħad li hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Di fatti dak li intqal fir-rigward tal-Kapitolu 125 tal-liġijiet ta' Malta huwa ugwalment applikabbli għaċ-ċirkostanzi li għandha quddiemha din il-Qorti tant li ntqal hekk:

"L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli f'dawn il-proċeduri peress li l-operazzjoni tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta hija mħarsa mill-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Huwa minnu illi din il-liġi ġiet emendata diversi drabi minn meta ġiet promulgata, iżda l-atturi ma ndikaw l-ebda emenda li taqa' taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-istess sub-inċiż u li tat lok għall-ilment tagħhom. Għalhekk l-ilment tal-atturi jista' jiġi eżaminat biss ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea." (Ara **Mary Azzopardi pro et noe -vs- Awtoritá tad-Djar et, Qorti tal-Appell, 31 ta' Awwissu 2021**).

13. Għalhekk il-Qorti ser tilqa' l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-intimat fuq imsemmija u kif ukoll l-eċċezzjoni numru 5 tal-intimata Awtorita'.

Artikolu 1 tal-Ewwell Protokoll tal-Konvenzjoni

14. Dwar il-ksur ta' dan l-artikolu ma tantx hemm xi tgħid. Ir-raġunijiet imressqa mir-rikorrenti huma l-istess bħal dawk li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-

Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021.

15. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali nterferenza ikkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrenti fl-istess premessi.

16. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-**Qrati Maltin fis-sentenza fl-ismijiet Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili ,Sede Kostituzzjonali, [per Imħallef Joseph Zammit McKeon], tat-18 ta' Marzu 2021;** ara wkoll fost oħrajn fl-ismijiet **Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, [per Imħallef Francesco Depasquale], tal-20 ta' Ottubru 2021**).

<u>*Rimedju*</u>

17. Bħala rimedju din il-Qorti hija vinkolata kemm mill-Kostituzzjoni u anke mill-Konvenzjoni li tagħti ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-

direttivi li tqis xieraq sabiex twettaq u tiżgura l-jedd fundamentali ta' proprjetá tar-rikorrenti inkluż għalhekk li tillikwida u tikkundanna lill-intimat Avukat iħallas ammont ta' kumpens jew danni kemm ta' natura pekunjarja u non-pekunjarja għal perjodu sħiħ tal-kirja sal-ħin tal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021. Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali.

18. Il-Qorti sejra tipprovdi għal din it-talba, kif inhi ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021, permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti tqies li għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-**Sentenza Cauchi -vs- Malta deċiża mill-Qorti Ewropea deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.** Dan iżda sal-1 ta' Ġunju 2021, jiġifieri sad-data li fiha sar applikabbli l-artikolu 4A tal-Kap. 69 introdott bl-Att imsemmi.

19. Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża Cauchi v. Malta qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li

l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja.

20. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-snin li ġew fis-seħħ dawn il-liġijiet. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbazi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

21. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

22. Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

23. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu. Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in

virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess. Din il-Qorti pero' iżżid tgħid li dawn il-kriterji huma prinċipji ta' gwida għaliex mhux kull każ jippresenta l-istess fatti u ċirkostanzi u sta għall-Qorti li tqies liema hu l-aktar kumpens adegwat fl-interess tal-partijiet kollha u mhux ta' naħa waħda biss.

24. Għalhekk il-Qorti waslet għall-konklużjoni li fiċ-ċirkostanzi l-kumpens għandu jkun fl-ammont ta' ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000).

25. Kemm il-Kostituzzjoni li tagħti ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xieraq sabiex twettaq u tiżgura l-jedd fundamentali ta' proprjetá tar-rikorrenti inkluż għalhekk li tillikwida u tikkundanna l-intimat Avukat iħallas ammont ta' kumpens jew danni kemm ta' natura pekunjarja u non-pekunjarja għal perjodu sħiħ tal-kirja sal-ħin tal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021. Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali.

26. Il-Qorti sejra tipprovdi għal din it-talba, kif inhi ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021, permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. 27. Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti tqies li għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-**Sentenza Cauchi -vs- Malta deċiża mill-Qorti Ewropea deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.** Dan iżda sal-1 ta' Ġunju 2021, jiġifieri sad-data li fiha sar applikabbli l-artikolu 4A tal-Kap. 69 introdott bl-Att imsemmi.

27. Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża Cauchi v. Malta qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja.

28. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-snin li ġew fis-seħħ dawn il-liġijiet. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

29. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta'

riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabbli li jitqies li t-telf attwali kien inqas min dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

30. Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

31. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu. Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess. Din il-Qorti pero; iżżid tgħid li dawn il-kriterji huma prinċipji ta' gwida għaliex mhux kull każ jippresenta l-istess fatti u ċirkostanzi u sta għal Qorti li tqies liema hu l-aktar kumpens adegwat fl-interess tal-partijiet kollha u mhux ta' naħa waħda biss.

32. Iżda ir-rikorrenti qegħdin ukoll jitolbu r-rilaxx tal-fondi fit-tielet talba tagħhom. Jiġi osservat li bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kapitolu 69 kif ġie promulgat bl-Att XXIV tal-2021, is-sid jista' jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin jew l-awment tal-kera, din il-Qorti tikkunsidra li bħal l-Artikolu 12B

tal-Kapitolu 158, l-Artikolu 4A jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti, li titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera tiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta' kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull sitt (6) snin. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le. Għalhekk kif kemm-il darba sostniet din il-Qorti talba bħal din ma tistax issir quddiemha peress li llum hemm mezzi oħra disponibbli għar-rikorrenti.

33. Għalhekk wara li din il-Qorti ħadet inkonsiderazzjoni l-provi kollha u anke il-valutazzjonijiet magħmula mill-Perit minnha maħtur tasal għall-konklużjoni li l-kumpens pekunjarju għandu jkun ta' ħamsa u erbgħin elf (€45,000) u dak non-pekunjarju ta' ħamest elef (€5,000).

34. Finalment inkwantu għar-raba' eċċezzjoni tal-intimati inkwilini, jingħad li, kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentali, jiġi kkundannata għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju.

35. Għalhekk kif sewwa ritenut mill-**Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta'**

Ġunju 2019, *"Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camillleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda millbanda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament* " (ara **Evelyn Montebello et vs Avukat Ġenerali et, Kost 13/07/2018; Sam Bradshaw et vs Avukat Ġenerali et, Kost 06/02/2015 u Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali, Kost 22/02/2013**). Pero' tajjeb li jingħad li Qorti ser tkun qegħda tillibera lill-intimata inkwilina mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex fil-mument li ġew presenatati dawn il-proċeduri hi kienet diġa' ħarġet mill-fond de quo.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq premessi din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi dan ir-rikors bil-mod segwenti:

Tilqa' l-eċċezzjonijiet numru 6 ,7 u 8 tal-intimat Avukat tal-Istat;

Tilqa' l-eċċezzjonijiet numri 2 , 3 u 4 bil-mod kif fuq spjegat;

Tilqa' l-eċċezzjoni numru 4 tal-intimata Awtorita';

Tilqa' l-ewwel talba sa fejn din tirrigwarda l-1 artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u kif ċirkoskritta sal-1 ta' Ġunju 2021, iżda tiċħadha inkwantu jirrigwarda l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

Tilqa' it-tieni talba rikorrenti;

Tiċħad it-tielet talba rikorrenti;

Tilqa' ir-raba' talba rikorrenti u tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' ħamsin elf ewro (€50,000);

Tilqa' il-ħames talba rikorrenti billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali mid-data ta' din is-Sentenza sal-pagament effettiv.

Spejjes ta' din il-proċedura a' karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur