FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-27 TA' FRAR 2024

Kawża Numru: 2K

Rik. Kost. 157/2020 RGM

Alexander Xuereb
Nathalie Fenech
Neville Xuereb
Nadya Vella
Sylvana Spiteri u
Nicky Tanti

vs.

Joseph Attard
Avukat tal-Istat
Awtorità tad-Djar

Il-Qorti

1. Rat ir-rikors imressaq mir-rikorrenti fl-10 t'Awwissu 2020 fejn fissru li huma kompropjetarji tal-appartamenti 61 fi Blokk D, Marshall Court, Victory Street,

Gżira. Jippremettu li dan l-appartament ġie rekwiżizzjonati mid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali permezz tal-ordni ta' rekwiżizzjoni. Konsegwentement dan l-appartament ġie mogħti b'titolu ta' kera lill-intimat Attard u dan versi l-kera ta' €225.05 kif stipulat mid-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali. L-ordni ta' rekwiżizzjoni ġiet ikkontesta quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet Kurunell Roger Strickland et vs. Salvino Bugeja liema iżda ġie miċħud b'sentenza tat-30 ta' Ġunju 1980. L-appartament ġie de-rekwiżizzjonat wara li l-awturi tar-rikorrenti ġew furzati jirrikonoxxu l-kirja gravanti l-proprjetà tagħhom. Dan l-appartament għadu okkupat mill-intimat Attard bħala r-residenza tiegħu b'titolu ta' kera ferm baxxa minn dak li setgħu iġibu fuq is-suq. Fissru li r-rikorrenti kienu u għadhom qegħdin isoffru piż sproporzjonat anke għaliex tali rikonoxximent ġie furzat fuqhom mingħajr il-possibilità li huma bħala sidien jinnegozjaw u jirreġistraw kuntratt ta' kera b'kundizzjonijiet ġusti għalihom u għall-inkwilin tal-għażla tagħhom. Jippremettu li dan wassal għal leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Bis-saħħa ta' din l-azzjoni r-rikorrenti qegħdin għalhekk jitolbu lil din il-Qorti

> "(i) tiddikjara li bil-fatti hawn esposti gew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghall-proprejta' taghha kif protetti kemm mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u kif ukoll mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta rispettivament, u konsegwentement
>
> (ii) tiddikjara, in vista tas-surreferit, bhala nulli jew inapplikabbli fil-kaz in eżami l-effetti kollha tal-ordni ta' rekwiżizzjoni, li tiddikjara r-rilaxx tal-fond surreferita u tordna l-izgumbrament tal-intimat Attard u / jew tillikwida u tordna l-hlas tal-kumpens jew 'just satisfaction' dovut mill-intimati jew min minnhom lir-rikorrenti bhala konsegwenza tal-fatti kollha surreferita dan b'rizerva ghal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bhala konsegwenza tal-fatti kollha surreferita jekk ikun il-kaz u taghti kull ordni jew rimedju iehor xieraq jew opportun biex tiġi spurgata il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom hawn lamentata.
>
> Bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra l-istess intimati jew min minnhom minn issa ngunti in subizzjoni."

2. L-Awtorità tad-Djar ippreżentat ir-risposta tagħha fid-9 ta' Settembru 2020 u eċċepiet li r-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom kif ukoll

jippruvaw li ma hemm ebda sidien oħra tal-fond mertu tal-kawża. Eċċepiet ukoll li t-talbiet rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu stante li ma jistax jitħallat dak li hu ma' indoli ċivili u ċioe danni bħala danni ta' indoli kostituzzjonali. Ġie eċċepiet li ma kien hemm xejn ħażin fil-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u anke hawn ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji. L-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ma tilledix id-drittijiet kostituzzjonali u hija permessa biex tara li jkun hemm tqassim ġust tal-ġid fil-pajjiż, tant li l-kostituzzjoni tagħti d-dritt lill-istat li jillimita d-drittijiet tal-proprjetà basta jkun hemm proporzjonalità bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u l-kumpens imħallas. Eċċepiet li l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni għal fond mertu tal-kawża ħarġet fit-30 ta' Mejju 2003. Ġie eċċepiet ukoll li l-Qorti ma tistax tordna l-iżgumbrament tal-intimat Joseph Attard u dan hija kompitu tal-istat u mhux tal-Qorti.

3. B'risposta tal-10 ta' Settembru 2020 l-Avukat tal-Istat eċċepixxa in linea preliminari li r-rikorrenti għandhom iġib prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà de quo kif ukoll prova tal-ftehim tal-kirja li qegħdin jikkontestaw b'din il-kawża. Eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti jeħtiġilhom juru li Joseph Attard tabilħaqq igawdi minn kirja li tiġġedded skont il-Kapitolu 69. Kompla billi spjega li mill-kitba tar-rikors promotur ma jirriżultax li saret kirja qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk la jgħoddu d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u lanqas japplika l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16. L-Avukat tal-Istat fisser li "ż-żmien kollu li Joseph Attard dam jokkupa d-dar bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni m'huwiex meqjus bħala kirja skont l-Artikolu 44 (2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk jekk wara t-tneħħija tar-rekwiżizzjoni fl-2003 Joseph Attard baqa' jgħix fid-dar b'titolu ta' kirja, dik il-kirja bħala waħda li saret wara l-1 ta' Ġunju 1995 ma tistax titqies li hija waħda li tinsab regolata bl-Artikoli 3 sa 15 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u / jew bl-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Jekk dan hu hekk, l-azzjoni konvenzjonali tar-rikorrenti kontra t-tħaddim ta' dawn l-artikoli tal-liġi ma tistax tirnexxi. Mingħajr preġudizzju eċċepixxa li ai termini tal-proviso tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. Kompla jgħid li l-Kapitolu 16 u 69 għandhom (i) għan leġittimu, (ii) huma fl-interess ġenerali u (ii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Fir-rigward tal-ammont tal-kera, l-Avukat tal-Istat jgħid li l-Artikolu 1531Ċ tal-l-Kapitolu 16 jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens. Eċċepixxa wkoll li m'hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll.

4. L-intimat Attard ressaq ir-risposta tiegħu fis-7 ta' Mejju 2021 fejn hu wkoll eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom jipprovdu prova tat-titolu allegat minnhom. Eċċepixxa wkoll li l-Kapitolu 69 huwa eskluż mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bis-saħħa tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. M'hemm ebda ħtieġa ta' dikjarazzjoni ta' nullità jew ta' inapplikabbilità tar-rekwiżizzjoni. Fil-mertu eċċepixxa li jeħtieġ tinġieb prova tal-valur lokatizzju tal-fond matul iż-żminijiet in eżami. Eċċepixxa wkoll li l-Istat għandu dmir li jibbilanċja d-drittijiet tas-sidien mal-ħtiġijiet soċjali u r-rimedju ta' żgumbrament m'huwiex meħtieġ sabiex tali bilanċ jinstab, iżda hija kwistjoni ta' kumpens xieraq. Ikkonkluda billi eċċepixxa li huwa għandu kważi 70 sena u huwa assolutament impossibbli għalih li jottjeni self bankarju biex jixtri proprjetà alternattiva jew li jikri akkomodazzjoni alternattiva bir-rati attwali.

5. Fuq talba tar-rikorrenti, il-Qorti nominat lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju tal-appartament mertu tal-kawża mid-data tar-rekwiżizzjoni u ċioe mis-sena 1969 sal-10 t'Awwissu 2020, id-data tal-preżentata tar-rikors promotur u dan f'intervalli ta' ħames snin.

6. Rat ir-rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea li ġie ppreżentat fil-21 ta' Marzu 2022 u maħluf fit-13 t'April 2022[1].

7. Rat il-provi kollha li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawża.

8. Rat li r-rikorrenti ppreżentaw in-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom fil-21 ta' Ġunju 2023[2], l-Avukat tal-Istat ippreżenta n-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu fil-5 ta' Lulju 2023[3] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorità tad-Djar ippreżentata fil-31 ta Lulju 2023[4]. Rat li l-intimat Joseph Attard naqas milli jippreżenta nota ta' sottomissjonijiet.

9. Il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

[1] Fol 56 et seq tal-proċess.
[2] Fol 96 et seq tal-proċess.
[3] Fol 114 et seq tal-proċess.
[4] Fol 133 et seq tal-proċess.

Fatti

10. Fl-14 ta' Marzu 1969, is-Segretarju tad-Djar ħareġ ordni ta' rekwiżizzjoni fuq il-fond Blokk D Flat 61, Marshall Court, Gżira. Kien fis-6 ta' Mejju 1971 li l-fond in kwistjoni ġie allokat lil Francis Attard, missier l-intimat Attard, b'kera ta' Lm 88 fis-sena li kellha titħallas direttament lis-sid il-Kaptan S. Xuereb.

11. B'kuntratt tat-28 ta' Lulju 1992 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, il-proprjetà odjerna ġiet fil-pussess tar-rikorrenti b'titolu ta' *datio in solutum*.[5]

12. Fl-24 t'Ottubru 2002, Alexander Xuereb kiteb lid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali sabiex il-fond in kwistjoni jiġi derekwiżizzjonat. Kien proprju fit-30 ta' Mejju 2003 li d-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali ħareġ ordni ta' Derekwiżizzjoni fuq il-fond mertu tal-kawża.

L-azzjoni tar-rikorrenti

13. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti għal dikjarazzjoni li sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom kif protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa ai termini tal-Kapitolu 125 fuq l-appartamenti 61 formanti parti minn Marshall Court, Victory Street, Gżira u wkoll minħabba l-kirja riżorja tal-imsemmija appartament u dan b'konsegwenza ta' l-istess Ordni ta' Rekwiżizzjoni.

14. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu għalhekk danni konsegwenza tal-ordni ta' rekwiżizzjoni u tal-okkupazzjoni minħabba l-kirja imposta fuqhom, liema kirja ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni u li għalhekk inkissru d-drittijiet fundamentali tagħhom protetti bil-Konvenzjoni Ewropea u bil-Kostituzzjoni.

Ikkunsidrat;

[5] Kuntratt a fol 23 tal-proċess.

Prova tat-titolu

15. L-intimati kollha ssollevaw l-eċċezzjoni li r-rikorrenti għandhom iressqu prova tat-titolu tagħhom. Kemm l-Avukat tal-Istat kif ukoll l-Awtorità intimata naqsu milli jagħmlu referenza għal din l-eċċezzjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom.

16. Il-Qorti, wara li eżaminat id-dokumenti kollha esibiti mir-rikorrenti, tqis li dawn ippruvaw bl-aktar mod ċar it-titolu tagħhom li huma kellhom u għad għandhom fuq l-appartament mertu tal-kawża.

17. Għalhekk il-Qorti qed tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati dwar it-titolu tar-rikorrenti billi tiċħadhom peress li t-titolu tar-rikorrenti ġie suffiċjentement ippruvat.

Leżjoni mhux trasferibbli

18. L-intimata Awtorità tad-Djar issottomettiet illi d-drittijiet fundamentali u d-dritt ta' azzjoni għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jistgħux jiġu trasferiti *inter vivos* u lanqas *causa mortis* għaliex dawk huma drittijiet mogħtija personalment lil min ikun issubixxa l-leżjoni. Din is-sottomissjoni hi fondata.

19. Vittma ta' leżjoni ta' drittijiet fundamentali taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għandha dritt li titlob danni materjali refereibbkli għaż-żmien anteċedenti l-jum li fih il-fond sar possediment tagħha jekk kemm-il darba jirriżulta li dak il-possediment għadda għandha bħala l-werrieta tal-vittima preċedenti. Ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **Erica Gollcher et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Jannar, 2022 illi:

> "26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx

kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."[6]

20. L-istess ħsieb sar fis-sentenza fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech** et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Mejju, 2021 fejn ġie ritenut illi:

> "17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."

21. Iżda l-fattispecie tal-każ odjern huwa differenti. Jirriżulta illi r-rikorrenti akkwistaw il-fond mertu tal-kawża odjerna b'kuntratt ta' *datio in solutum* tat-28 ta' Lulju, 1992 li sar quddiem in-Nutar Clyde La Rosa u mhux b'wirt.

22. Għaldaqstant il-pretensjoni tar-rikorrenti fir-rigward tad-danni materjali reklamati għaż-żmien anteċedenti li saru sidien ma hiex fondata.

L-Eċċezzjoni illi ma kien hemm xejn ħażin fil-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni

23. L-intimata Awtorità tad-Djar eċċepiet illi ma kien hemm xejn ħażin fil-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni. L-Awtorità tad-Djar kompliet ittenni li anke hawn ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji għaliex ħadd ma proċeda biex tiġi sindakata ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ttieħdet meta ħarġu l-ordnijiet.

24. L-intimata Awtorità, filwaqt li għamlet sottomissjonijiet fuq eċċezzjonijiet li ma tressqux minnha fir-risposta tagħha, hija naqset milli tagħmel sottomissjonijiet dwar din l-eċċezzjoni tagħha.

25. In prinċipju għandu jiġi puntwalizzat illi jaqa' fuq il-parti li teċċepixxi n-nuqqas ta' eżawriment mir-rikorrenti tar-rimedji ordinarji allegatament disponibbli l-oneru li turi fl-ewwel lok għal-liema rimedji ordinarji qiegħda tirreferi u fit-tieni lok li tali rimedji ordinarji verament jindirizzaw l-ilmenti tar-rikorrenti.

[6] Ara wkoll **Nutar Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022.

26. Din il-Qorti tosserva li l-Artikolu 8 tal-Kapitolu 125 jippermetti kontestazzjoni ta' rekwiżizzjoni f'ċirkostanzi estremi fejn ir-rekwiżizzjonat irid juri li bir-rekwiżizzjoni ser ibati konsegwenzi ħorox. L-Artikolu 8 (3) jippreċiża li kontestazzjoni ta' rekwiżizzjoni għar-raġuni li r-rekwiżizzjonat jixtieq li jieħu pussess tal-bini għall-użu tiegħu nnifsu jew għall-użu ta' xi ħadd tal-familja tiegħu ma titqiesx fiha nfisha bħala tbatija ta' konsegwenza ħarxa. Il-Qorti tosserva li ma kienx daqstant faċli għall-awtur tar-rikorrenti sabiex jikkontesta ordni ta' rekwiżizzjoni. Infatti l-antekawża tar-rikorrenti proċedew b'rikors f'dan is-sens quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet Kurunell Roger Strickland et vs. Salvino Bugeja fil-kwalità tiegħu ta' Segretarju tad-Djar liema rikors kien ġie miċħud b'deċiżjoni tat-30 ta' Ġunju 1980.

L-Eċċezzjon ta' Trapass taż-żmien

27. L-Awtorità intimata eċċepiet ukoll illi ż-żmien li rikorrenti ħallew li jgħaddi biex bdew dawn il-proċeduri juru li fil-verità anke huma ma ħassewx li kien hemm leżjoni għax min iħoss leżjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jaġixxi b'mod tempestiv. Għalhekk dan it-trapass ta' żmien għandu jimmilita kontra r-rikorrenti.

28. Fil-fehma tal-Qorti d-dewmien sabiex rikorrenti jipproċedu b'kawża quddiem il-qorti b'kompetenza kostituzzjonali m'għandux fil-prinċipju jnaqqas mill-gravità tal-leżjoni u wisq anqas m'għandu jitqies bħala skużanti sabiex min hu ħati ta' dan il-ksur jibbenefika minn dan il-fatt li l-vittma ma proċedietx qabel. Għalhekk il-Qorti m'hijiex ser tieħu in konsiderazzjoni l-fatt li r-rikorrenti ħadu ż-żmien sabiex aġixxew u ser tgħaddi sabiex tiċħad l-eċċezzjoni imsemmija.

Ikkunsidrat

Mertu

29. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern jirrigwardja jekk seħħitx leżjoni tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, b'effett tal-kirja imposta b'effett tar-rekwiżizzjoni fuq il-fond 61, Blokk D, 'Marshall Court', Victory Street, Gżira.

Il-liġi applikabbli għall-kirja mertu tal-kawża huwa l-Kapitolu 69

30. L-Avukat tal-Istat jissottometti illi l-kirja viġenti bejn is-sid u l-inkwilin m'hijiex protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u li l-okkupazzjoni ta' Attard kienet regolata bil-Kapitlu 125. Jgħid illi ladarba l-kirja saret wara l-1 ta' Ġunju 1995, il-kerrejja m'għandhomx jedd taħt l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 li tirregola u tikkontrolla t-tiġdid tal-kirja tagħha wara li għalaq iż-żmien tal-kiri oriġinali.

31. Mill-provi jirriżulta illi sa mill-bidunett l-inkwilin kien iħallas il-kera ffissata mill-Awtorità tad-Djar direttament lis-sid tal-fond in kwistjoni anke matul li r-rekwiżizzjoni kienet in vigore.[7] Jirriżulta li dak iż-żmien il-Kaptan Xuereb kien jaċċetta l-kera u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti dan ħoloq relazzjoni ta' kera bejn l-inkwilini u s-sid. Fil-fatt, l-Artikolu 8 tal-Kapitolu 125 jipprovdi li sullokazzjoni magħmula taħt dik il-liġi m'hijiex sullokazzjoni għall-finijiet tal-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69, ħaġa li ma kien ikun hemm l-ebda ħtieġa li tingħad li kieku l-Kapitolu 69 ma kienx japplika għall-kirja li ssir ta' fond rekwiżizzjonat taħt l-Att Dwar id-Djar.

32. Għalhekk, kif is-sid beda jaċċetta l-ħlas tal-kera direttament mingħand l-inkwilini huwa effettivament irrikonoxxa lill-inkwilini u nħolqot bejniethom relazzjoni ta' kera. Peress li dan kien qabel is-sena 1995, din ir-relazzjoni hija regolata mill-Kapitolu 69. Dan naturalment ma jfissirx illi l-Kapitolu 125 ma baqax applikabbli tenut kont illi li kieku dik il-kirja ġiet bonarjament terminata bejn is-sid u l-kerrej, dan ta' l-aħħar ma setax jirritorna ċ-ċwievet lis-sid imma kien ikun kostrett li jgħaddihom lura lill-Awtorità tad-Djar. Il-Kapitolu 125 baqa' applikabbli bħala l-leġislazzjoni li tirregola r-relazzjoni tal-partijiet mal-Awtorità tad-Djar sakemm ir-rekwiżizzjoni ġiet revokata. Iżda r-relazzjoni ta' bejn is-sid u l-inkwilin hija relazzjoni ta' lokazzjoni regolata mil-liġijiet ta' kera mill-bidunett tagħha.[8]

---

[7] Ara affidavit ta' Andrew Xuereb in rappreżentanza tal-Awtorità tad-Djar a fol 86 tal-proċess; ara wkoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorità tad-Djar fejn jiġi riaffermat dan il-punt. Minn imkien fl-atti ma jirriżulta li l-kera kienet titħallas lill-Awtorità tad-Djar jew lis-Segretarju tad-Djar preċedentement.

[8] Ara f'dan is-sens **Jeremy Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022 kif ukoll **Joseph Camilleri vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-8 ta' Ottubru 2020.

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

33. L-intimat Attard ressaq l-eċċezzjoni illi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli għaliex il-Kapitolu 69 hija liġi li kienet eżistenti qabel l-1969 u jinsab protett u mħares bl-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Din l-eċċezzjoni hija fondata.

34. L-**Artikolu 47 (9)** tal-Kostituzzjoni jipprovdi s-segwenti:

> "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
> (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
> (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

35. In tema legali tagħmel referenza għas-sentenza **Anthony Muscat pro et noe vs. Elizabeth Farrugia et** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ikkunsidrat li għalkemm id-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kapitolu 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk il-każ tal-lum sakemm imsejjes fuq il-Kapitolu 69 ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

36. Il-Qorti Kostituzzjonali fl-imsemmija sentenza ikkwotat minn sentenza oħra tagħha, **Charles Bonello vs. Il-Kummissarju tal-Pulizija et** tat-23 ta' Novembru 2020, fejn kienet osservat li:

"i. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.

ii. "Il-Kapitolu 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).

iii. "L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

iv. "Għalkemm hu minnu li l-Kapitolu 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".[9]

37. L-istess ingħad dwar il-Kapitolu 125, "[...] Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli f'dawn il-proċeduri peress li l-operazzjoni tal-Kapitolu 125 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, u konsegwentement il-Qorti tista' biss tieħu in konsiderazzjoni l-ilment tagħhom b'effett mill-1987"[10].

[9] Ara wkoll **Galea et vs. Avukat Generali et** deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Ġunju 2020; **Alexander Caruana et vs. Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 t'April 2021**;** **Louis Apap Bologna et vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 t'Ottubru 2021.

[10] **Mary Azzopardo pro et vs. Awtorità tad-Djar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Awissu 2021; ara wkoll **Mary Pulo et vs. l-Awtorità tad-Djar et** deċiża mill-Prim' Awla (sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Ottubru 2022, **Salvina Ebejer et vs. Awtorita tad-Djar et** deċiża mill-Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Frar 2023.

38. Għalhekk ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fir-rigward tal-Kapitolu 69 u fir-rigward tal-Kapitolu 125 u t-talba tagħhom fir-rigward qed tiġi respinta.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

39. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jipprovdi illi:

> "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` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

40. Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jagħti lil persuna protezzjoni sew mit-teħid tal-pussess ta' ħwejjiġha sew protezzjoni tat-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha. Huwa paċifiku illi artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli:

i. **L-ewwel regola** tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet.

ii. **It-tieni regola** trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali.

iii. **It-tielet regola** trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. (**Catherine Cauchi vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla fl-14 ta' Jannar 2021).

41. L-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-kirja forzata konsegwenti għal dik l-ordni jistgħu jitqiesu bħala miżura meħuda mill-Istat taħt qafas legali u dan peress li kif rajna l-ordni ta' rekwiżizzjoni inħarġet bis-saħħa tal-Kapitolu 125 intiż sabiex jipproteġi persuni milli jispiċċaw mingħajr saqaf fuq rashom. Ordnijiet ta' rekwiżizzjoni huma intiżi sabiex jassiguraw illi kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, u ċioe` sabiex jipproteġu nies vulnerabbli minn *homelessness* u jissalvagwardjaw id-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati. Għalhekk, bħala miżuri meħuda fl-ambitu ta' akkomodazzjoni soċjali, ordnijiet ta' rekwiżizzjonijiet bħala regola ġenerali jitqiesu li għandhom għan leġittimu. Fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea ġie espressament ikkonfermat illi ordnijiet ta' rekwiżizzjoni u kontroll tal-kera kellhom għan leġittimu fl-interess ġenerali.[11] L-istess konsiderazzjonijiet japplikaw fir-rigward ta' Kapitolu 69.

42. Dan magħdud huwa paċifiku illi għalkemm il-Konvenzjoni tippermetti li l-Istat jieħu bil-forza mingħand l-individwu l-ġid jew it-tgawdija ta' dak il-ġid għal għanijiet pubbliċi, dan jibqa' dejjem l-eċċezzjoni għar-regola tad-dritt għat-tgawdija ħielsa tal-ġid filwaqt li jeħtieġ li anke f'dawk iċ-ċirkostanzi jinstab bilanċ bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-drittijiet tal-individwu milqut b'dik l-azzjoni tal-Istat.

43. Għalhekk meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qiegħed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjetà in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu li ta' lanqas jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli d-dannu konsegwenzjali soffert.

44. Huwa minnu li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa fejn tidħol leġislazzjoni b'għan soċjali bħalma hi l-akkomodazzjoni soċjali għal min jeħtieġ tali għajnuna. Aktar mad-diskrezzjoni tal-Istat hija wiesgħa, aktar jiżdied l-obbligu fuq l-Istat illi fl-użu tad-diskrezzjoni wiesgħa l-organi tal-Istat jeżerċitawha b'rispett lejn id-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin privat.

[11] Ara fost oħrajn **Edwards v. Malta** (Appl Nru 17647/04) deċiża mill-QEDB fl-24 ta' Ottubru 2006 kif ukoll **Mary Azzopardi vs. Awtorità tad-Djar** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Awissu 2021.

Bilanċ u Proporzjonalità

45. Imiss għalhekk issa li jiġi evalwat jekk bil-liġi attakkata li tkun ħolqot indħil fit-tgawdija mis-sid tal-proprjetà tiegħu, inżammx dak il-bilanċ proverbjali bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u dawk tas-sid milqut b'dik il-liġi. Dan il-bilanċ jinħoloq jekk il-liġi tissodisfa l-kriterju ta' proporzjonalità li jagħmel ġustizzja ma' min ikun qiegħed kontra l-volontà tiegħu jiġi mċaħħad mit-tgawdija libera ta' ħwejġu.

46. Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropeja għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

> *"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."*[12]

47. Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

> *"46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of*

[12] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

48. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera (kif segwieta wara r-rekwiżizzjoni) 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, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

49. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

"*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).***"[13]

50. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi Kapitolu 69 u Kapitolu 125 ħolqu indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrenti għaliex baqgħu iġorru għal ħafna snin piż finanzjarju kbir meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa mill-inkwilin skont il-liġi attakkata hija kera irriżorja li bl-ebda mod ma tista' titqies li tagħmel tajjeb għaċ-ċaħda forzata fuq is-sidien tat-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

51. **Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 kif kienu viġenti sal-1 ta' Ġunju 2021 (qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021) kif ukoll tal-Kapitolu 125 sakemm ġiet revokata l-ordni ta' rekwiżizzjoni, r-rikorrenti qua sidien ġarrew piż eċċessiv u sproporzjonat.**

52. Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjoni fis-6 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et**, l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ[14] fil-Kodiċi Ċivili

---

[13] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

[14] "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:
Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-propjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".* Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.*"[15]

53. **Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.**

54. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment kontemplat fil-liġi ma kienx biżżejjed sabiex joħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sid u dak tal-pubbliku in ġenerali.

55. Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex il-kumpens li s-sidien kienu qegħdin jirċievu sabiex l-inkwilin jibqa' joqgħod fil-fond proprjetà tar-rikorrenti huwa baxx wisq. Il-liġi qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrenti.

56. Għalhekk il-prinċipju tal-proporzjonalità ma kienx qiegħed jinżamm fil-konfront tar-rikorrenti u konsegwentement kien qiegħed jiġi leż id-dritt

---

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

[15] **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021.

fundamentali tagħhom għall-protezzjoni kif sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

57. **Għaldaqstant issib illi l-ewwel talba tar-rikorrenti hija ġustifikata in kwantu msejsa fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. B'dan illi tqis li seħħet leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom fiż-żmien rilevanti kif ser jiġi stabbilit aktar 'il quddiem.**

Ikkunsidrat

Rimedju: Kumpens

58. In vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 125 u l-Kapitolu 69 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti mingħajr kumpens ġust, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

59. Kif inżamm mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022:

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

60. Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunjarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

   a. Bi tletin fil-mija (30%) għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;

b. B'għoxrin fil-mija (20%) ġaladarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu rilevanti kollu, u
c. Bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

Dies a quo

61. Ir-rikorrenti jippretendu illi għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji għandu jittieħed qies sa minn meta inħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni lura fis-snin sittin. Fuq talba tar-rikorrenti l-Qorti ħatret bħala espert tekniku lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mill-1969 sal-10 t'Awwissu 2020 ossia meta ġiet intavolata l-azzjoni. It-talba tar-rikorrenti sabiex issir likwidazzjoni tad-danni pekunjarji li tinkludi s-snin bejn is-sena 1969 u s-sena 1992 ma hiex fondata peress li kif rajna r-rikorrenti ma għandhomx jedd jitolbu danni pekunjarji għall-perijodu qabel ma saru sidien ta' din il-proprjeta'. Dan ser jittieħed in konsiderazzjoni fid-deċiżżjoni dwar il-kap tal-ispejjeż.

62. Peress li kif rajna r-rikorrenti m'humiex il-werrieta universali tas-sidien preċedenti, għandhom jedd li jitolbu għad-danni pekunjarji mit-28 ta' Lulju 1992 meta l-appartament de quo ġie lilhom assenjati in forza ta' kuntratt ta' *datio in solutum*.

63. L-Avukat tal-Istat min-naħa tiegħu waqt is-seduta tas-6 t'Ottubru 2021 irrileva li d-danni għandhom ikunu kalkulati sat-30 ta' Mejju 2003, ċioe d-data tad-derekwiżizzjoni. Tali osservazzjoni ma saritx fin-nota ta' sottomissjonijiet, iżda għal kull buon fini l-Qorti b'referenza għal dak li ingħad taħt il-kappa '**Il-liġi applikabbli għall-kirja mertu tal-kawża huwa l-Kapitolu 69'**, tosserva li ġaladarba inħolqot kirja diretta bejn l-inkwilin u s-sidien – liema kirja intlaqtet bil-protezzjoni li tagħti l-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 69) – ifisser illi l-atturi baqgħu jġarrbu ksur tad-drittijiet tagħhom ukoll wara l-2003.[16]

64. **Għaldaqstant il-Qorti tqis illi għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji ser tieħu in konsiderazzjoni l-perijodu li jibda mit-28 ta' Lulju,**

[16] Ara **Alexander Xuereb et vs. Vincent Kiomall et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023.

1992, id-data tal-akkwist sal-10 t'Awwissu 2020 ossia id-data tal-intavolar tal-azzjoni odjerna.

65. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tieħu kont tal-valur lokatizju ta' matul is-snin kif irrelatat il-Perit Tekniku sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq dovut lir-rikorrenti skond il-linji gwida tal-QEDB adottati mill-Qorti Kostituzzjonali.

Sena	**Stima tal-Perit annwali (€)**	**Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)**
1992	456.57[17]	90.72[18]
1993	1,067.00	205.00
1994	1,231.00	205.00
1995	1,231.00	205.00
1996	1,231.00	205.00
1997	1,231.00	205.00
1998	1,231.00	205.00
1999	2,366.00	205.00
2000	2,366.00	205.00
2001	2,366.00	205.00
2002	2,366.00	205.00
2003	2,366.00	205.00
2004	3,151.00	205.00
2005	3,151.00	205.00
2006	3,151.00	205.00
2007	3,151.00	205.00
2008	3,151.00	205.00
2009	3,625.00	205.00
2010	3,625.00	205.00
2011	3,625.00	205.00
2012	3,625.00	205.00

[17] ((€1,067 / 12 x 5 (Awwissu sa Diċembru) + (€1,067 / 356 x 4 (l-aħħar erbat ijiem ta' Lulju)).

[18] ((€205 / 12 x 5) + (€205 / 356 x 4)).

2013	3,625.00	218.65
2014	4,411.00	218.65
2015	4,411.00	218.65
2016	4,411.00	223.16
2017	4,411.00	223.16
2018	4,411.00	223.16
2019	7,373.00	232.59
2020	4,487.32[19]	141.56[20]
Total	**87,303.89**	**5,890.30**

66. Skond ir-relazzjoni peritali tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea il-valur lokatizzju ġie stmat fis-somma ta' €87,303.89. Din is-somma għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €61,112.72 Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma taw l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €48,890.18 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera mħallas skont il-liġi kalkolata fis-somma globali ta' €5,890.30.

67. Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €42,999.88, li qed jiġu arrotondati għal tlieta u erbgħin elf ewro (€43,000).

68. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' sebat elef ewro (€7,000).

Rimedju: Xoljiment tal-kirja

69. Dwar it-talba tar-rikorrenti għax-xoljiment tal-kirja l-Qorti tirrileva illi bl-Att XXIV tas-sena 2021 daħlu diversi emendi li taw lil min hu fil-pożizzjoni tar-rikorrenti d-dritt li jitolbu reviżjoni tal-kera quddiem it-tribunal kompetenti liema talba tista' twassal għal fissazzjoni ta' rata ta' kera li tista' tlaħħaq l-ekwivalenti ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà fis-suq liberu. Isir ukoll it-test tal-mezzi li jista' jwassal għat-tmiem eventwali tal-kirja. Jekk dawn l-

[19] ((€7,373 / 12 x 7 (Jannar sa Lulju) + (€7,373 / 356 x 9 (l-ewwel disat ijiem t'Awwissu)).
[20] ((€232.59 / 12 x 7) + (€232.59 / 356 x 9).

emendi joħolqux il-bilanċ ġust bejn id-dritt tas-sid u l-interess ġenerali ma hux il-mertu tal-kawża odjerna. Una volta l-Qorti ser takkorda sew danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji a favur ir-rikorrenti u tenut kont li r-rikorrenti issa għandhom għad-dispożizzjoni tagħhom rimedju ordinarju sabiex jirċievu kera f'ammont mhux traskurabbli bil-possibilità li jirriprendu l-fond jekk l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji stabbiliti fil-liġi, il-Qorti tqis illi fiċ-ċirkostanzi, fuq l-iskorta tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali **Mary Azzopardi vs Awtorita' tad-Djar**, tiddikjara illi ma jkunx għaqli li f'dan l-istadju tordna t-tħassir tal-kirja u lanqas li tordna li l-inkwilin ma jistax jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet attwali tal-Kapitolu 69.

Rimedju: Żgumbrament

70. Kif tajjeb intqal mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Deguara Caruana Gatto vs. Avukat tal-Istat et** mogħtija fis-27 ta' Jannar 2021:

> "Hu minnu li f'kawża ta' din ix-xorta l-qrati ma jordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilin. Pero` wieħed irid jiftakar li d-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim'Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat. Ovvjament il-privat, li hu parti wkoll f'din il-kawża, ser jintlaqat indirettament għaliex ma jkunx jista' jistrieħ iktar fuq dik il-liġi jew parti tal-liġi li ma jkollhiex iktar effett bis-saħħa tad-deċiżjoni tal-Qorti (l-Art. 6 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea). Bħala parti fil-kawża, is-sentenza jkollha effett ukoll fil-konfront tal-inkwilin."

71. Din hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali li tmur lura ta' lanqas għaxar snin:

> "29. Fil-kaz in ezami din il-Qorti hija tal-fehma li ladabra, l-ewwel Qorti sabet vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tal-appellata billi ma nzammx bilanc bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin fir-rigward tal-kera li l-inkwilin kellu jhallas, l-ewwel haga li kellha tigi rindirizzata kien l-izbilanc riskontrat. Ladarba l-validita` tal-lokazzjoni m'hijiex mertu ta' dawn ilproceduri r-

rekwizizzjoni ghadha valida, din il-Qorti ma tarax illi huwa kompitu fil-kompetenza kostituzzjonali taghha li taghti ordni ta' zgumbrament."[21]

72. Dak appena ċitat għadu sallum il-posizzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fir-rigward u din il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni għaliex għandha tiddipartixxi minn tali pronunzjamenti. Għalhekk il-Qorti m'hijiex ser tilqa' t-talba għal żgumbrament tal-intimat Attard. Tqis li dik hija deċiżjoni li tispetta lill-Bord Li Jirregola l-Kera, a tenur tal-Kapitolu 69 u dan sabiex jiġi żgurat li kemm l-intimat Attard kif ukoll ir-rikorrenti jingħataw l-opportunità illi jressqu d-difiżi tagħhom quddiem dak il-Bord, fid-dawl tal-emendi imsemmija.

Spejjeż

73. Kif rajna mhux it-talbiet kollha tar-rikorrenti qed jiġu akkolti. Mhux biss fir-rigward tal-Artikolu 37, li fil-verità ma varja xejn mill-eżitu finali, iżda wkoll fir-rigward tal-perizja teknika miżmuma fuq talba tar-rikorrenti għall-perijodu li kif rajna mhux kollu kien rilevanti. Il-perijodu tal-perizja li ma irriżultax bħala rilevanti huwa dak bejn is-sena 1969 u s-sena 1991. Għalhekk l-ispejjeż peritali referibbli għal dan il-perijodu għandhom jitħallsu mir-rikorrenti.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati Avukat tal-Istat, Awtorità tad-Djar u l-intimat Attard konformament ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa' in parte** l-ewwel talba, tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti, bit-tħaddim tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta dwar il-fond 61, Blokk D, formanti parti minn Marshall Court, Victory Street, Gżira, referibbli sew għal kirja forzata fuq is-sidien kif ukoll għall-ordni ta' rekwiżizzjoni, ġew ivvjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319); filwaqt li tiċħadha safejn imsejsa fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

[21] **Josephine Mary Vella vs. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et** (Rik Kost 15/2007) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Mejju 2012

2. **Tiddikjara** illi l-intimati Avukat tal-Istat u l-Awtorità tad-Djar għandhom jagħmlu tajjeb għas-sejbien ta' leżjoni tad-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti u għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji konsegwenzjali.

3. **Tilqa' in parte** t-tieni talba, tillikwida d-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti fis-somma ta' tlieta u erbgħin elf ewro (€43,000) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' sebat elef ewro (€7,000); u tiċħadha fil-kumplament.

4. **Tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat u lill-Awtorità tad-Djar iħallsu lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' ħamsin elf ewro (€50,000) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati, bl-imgħax legali mil-lum sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati Awtorità tad-Djar u l-Avukat tal-Istat, nofs kull wieħed, salv li l-ispejjeż tal-perizja teknika relativi għall-perijodu mis-sena 1969 sas-sena 1991 għandhom jiġu sopportati mir-rikorrenti.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
27 ta' Frar 2024

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur