QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Tlieta u għoxrin (23) ta' April 2024

Rikors Numru 213/2020 FDP

Fl-ismijiet

Gevimida Limited (C3558)

Vs

Doris Spiteri
(ID Nru. 071249(M)

Avukat tal-Istat

Awtorita' tad-Djar

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 30 ta' Settembru 2020, li permezz tiegħu s-soċjeta' rikorrenti talbet s-segwenti:

> *1. Illi s-socjeta' rikorrenti hija proprjetarja tal-appartament numru 90, Block E, 'Marshall Court', Triq ir-Rebħa, Gżira u dana skond kuntratt t'akkwist fl-atti tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Lulju, elf, disa' mija u tnejn u disgħin (1992) tan-Nutar Clyde La Rosa.*
>
> *2. Illi l-appartament surreferit kien ġie rekwiżizzjonat, flimkien mal-bqija tal-appartamenti li jikkostitwixxu 'Marshall Court', mid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali, permezz tal-ordni ta' rekwiżizzjoni numru 24355 datata 14 ta' Marzu, 1969.*

3. Illi konsegwentement għal tali rekwiżizzjoni l-appartament ġie mogħti b'titolu ta' kera lill-intimata Doris Spiteri u lil żewġha Carmelo Spiteri, illum mejjet, dana versu l-kera annwali stipulata mid-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali ta' mija u ħamsa u disgħin euro u sebgħa u sittin ċenteżmi (€195.67).

4. Illi l-awturi tas-soċjeta' esponenti kienu ikkontestaw tali ordni ta' rekwiżizzjoni permezz ta' rikors quddiem l-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet 'Kurunell Roger Strickland et. vs. Salvino Bugeja' (Rik. Nru. 1/71FM) li sar a tenur tal-art. 8 tal-Att dwar id-Djar (Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta) liema rikors madanakollu ġie miċħud permezz tad-deċiżjoni datata tletin (30) ta' Ġunju, elf disgħa mija u tmenin (1980).

5. Illi tali appartament jinsab fil-ħames (5) sular tal-blokka imsemmija u għandu spazju ta' madwar 105 metri kwadri oltre gallarija. L-istess appartament huwa kostitwit minn kċina, pantry, kamra tal-ikel, living room, tlett kmamar tas-sodda, kamra tal-banju, toilet separat u kamra tal-ħasil fuq il-bejt komuni. L-appartament huwa munit ukoll minn lift li jesa' erba' passiġġieri. L-intimata Doris Spiteri tgawdi wkoll il-faċilita` li tipparkja l-vettura tagħha f'parti mill-ispazju komuni fl-entratura tal-binja.

6. Illi l-appartament surreferit ġie sussegwentement derekwiżizzjonat permezz tal-ordni ta' de-rekwiżizzjoni relattiva maħruġa fl-10 ta' Novembru, 2003.

7. Illi l-appartament illum għadu jinsab okkupat b'titolu ta' kera skont il-liġi mill-intimata Doris Spiteri b'kera annwali li llum tammonta għal mitejn u ħdax-il euro (€211) bħala r-residenza tagħha u dan bi preġudizzju serju li kien u għadu qed jiġi soffert mill-esponenti li waqfet taċċetta l-kera mill-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u tmintax (2018).

8. Illi fi kwalsiasi każ il-kera surreferita mhijiex waħda li tirrifletti l-valur tal-fond fuq is-suq illum billi dan il-fond fuq is-suq ħieles jista` jġib kera ferm aħjar minn dik surreferita.

9. Illi inoltre huwa ċar ukoll li l-esponenti kienet u għadha qed iġġorr piż sproporzjonat bħala effett ta` dak surreferit. Dan il-piż huwa wkoll reż aktar gravi meta wieħed jikkunsidra l-fatt li l-korp kollu tal-appartamenti li jikkostitwixxi 'Marshall Court' kien ġie rekwiżizzjonat oltre l-istat illi fih tali korp t'appartamenti, inklużi l-partijiet komuni, tħalla jaqa' mill-Awtorita` intimata u wkoll mill-inkwilini relattivi li s-soċjeta` esponenti ġiet kostretta illi tirrikonoxxi. Tali rikonoxximent ġie furzat fuq il-mittenti mingħajr il-possibilita` li s-soċjeta` rikorrenti, bħala s-sid tal-proprjeta` mertu tal-kawża, tinnegozja u tirreġistra kuntratt ta' kera b'kundizzjonijiet ġusti għaliha wkoll mal-inkwilin/i tal-għażla tagħha. Per konsegwenza, l-partijiet komuni, il-faċċata kollha tal-binja intiera, il-bjut u l-ispazju ċentrali ta' elf, mitejn u sebgħin metru kwadru (1270 m.k.) għall-ipparkjar tal-vetturi li jappartjenu lir-residenti tal-istess binja, kollha tħallew jaqgħu fi stat deplorabbli b'effett dirett fuq il-valur ta' kull appartament.

10. Illi għar-raġunijiet kollha mogħtija jirriżulta ċar li ġew u għadhom qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tal-esponenti għat-tgawdija tal-propjeta` tagħha bl-ordni ta` rekwiżizzjoni u l-konsegwenti teħid fuq imsemmi oltre mill-konsegwenti kontinwata okkupazzjoni da parti tal-intimata Doris Spiteri tal-appartament 'de

quo' u dana kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea u wkoll mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Għaldaqstant ir-rikorrenti titlob li dina l-Onorabbli Qorti, prevja dawk id-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u/jew opportuni, in vista tal-premessi jogħġobha:

(i) tiddikjara li bil-fatti hawn esposti ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-proprjeta` tagħha kif protetti kemm mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europeja u kif ukoll mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta rispettivament, u konsegwentement

(ii) tiddikjara, in vista tas-surreferit, bħala nulli jew inapplikabbli fil-każ in eżami l-effetti kollha tal-ordni ta' rekwiżizzjoni, li tiddikjara r-rilaxx tal-fond surreferit u tordna l-iżgumbrament tal-intimata Spiteri u/jew tillikwida u tordna l-ħlas tal-kumpens jew 'just satisfaction' dovut mill-intimati jew min minnhom lir-rikorrenti bħala konsegwenza tal-fatti kollha surreferit dan b'riżerva għal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bħala konsegwenza tal-fatti kollha surreferit jekk ikun il-każ u tagħti kull ordni u rimedju ieħor xieraq jew opportun biex tiġi spurġata il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom hawn lamentata.

Bl-ispejjeż ta' din il-proċedura kontra l-istess intimati jew min minnhom minn issa nġunti in subizzjoni.

2. Rat illi fid-19 ta' Ottubru 2020, l-intimata **Awtorita' tad-Djar** irrispondiet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

   1. *Illi it-talbiet tas-soċjeta` attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

   2. *Illi qabel xejn is-soċjeta` attriċi trid tipprova it-titolu tagħha u tipprova wkoll li ma hemm ebda sidien oħra tal-fond mertu tal-kawża;*

   3. *Illi meta akkwistat il-fond de quo b' titolu oneruż id-ditta attriċi kienet taf li qed takkwista post li kien milqut b' ordni ta' rekwiżizzjoni u probabbilment dan kien rifless fil-prezz li ħallset għalih. Ma tistax għalhekk issa tillanja minn ksur ta' dritt fondamentali. Id-drittijet fundamentali ma jintirtux u ma jinbigħux. Għalhekk id-ditta attriċi li kienet taf bl-ordni setgħet tagħżel li ma tixtrix fond milqut minn tali ordni – u għalhekk semmai l-allegat ksur tad-dritt ma soffrietux id-ditta attriċi;*

   4. *Illi drittijiet fundamentali u d-dritt ta' azzjoni għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali ma jistgħux jiġu trasferiti la inter vivos u la causa mortis għaliex dawk huma drittijiet mogħtija personalment lil min ikun issubihom. Dawn id-drittijiet huma extra commercium u mhux trasferibbli. Kieku drittijiet fundamentali jistgħu jiġu trasferiti inter vivos jew causa mortis, peress li tali drittijiet m' humiex preskrivibbli allura jista' jagħti l-każ li l-Istat jiġi anka mfittex għal-leżjoni per eżempju ta' arresti illegali li ġraw il-fuq minn mitt sena ilu;*

5. *Illi l-Qorti Kostituzzjonali ma tistax tintuża bħala Qorti ordinarja biex talloka danni. Dak kollu li huwa ta’ indole ċivili ma għandux jiġi travestit bħala ta’ indole kostituzzjonali. Dan hu skorrett u anke għalhekk it-talbiet ma jistgħux jintlaqgħu;*

6. *Illi ma kien hemm xejn ħażin fil-ħruġ tal-Ordni ta’ Rekwiżizzjoni u intant anke hawn ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji għaliex ħadd ma pproċeda biex tiġi sindakata ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ttieħdet meta ħarġu l-ordnijiet;*

7. *Illi Ordni ta’ Rekwiżizzjoni ma tledix id-drittijiet kostituzzjonali u hija permessa biex tara li jkun hemm tqassim ġust tal-ġid fil-pajjiż. Il-kostituzzjoni tagħti d-dritt lill-istat li jillimita d-drittijiet tal-propjeta’ basta jkun hemm proporzjonalita’ bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u l-kumpens imħallas;*

8. *Illi Marshall Court kien bini mibni biex jiġi mikri fl-intier tiegħu lil Forzi Ingliżi. Kif dawn telqu minn Malta l-bini tbattal kollu u s-sidien fil-fatt ġew mgħejuna mill-Gvern li sab nies disposti jgħixu hemm u jħallsu kera lis-sidien l-antiki. Imma intant is-sidien il-ġodda ma jistgħux jitolbu kumpens għal-leżjoni allegatament sofferta mill-awturi tagħhom.*

9. *Illi tant ma hemm ebda leżjoni u ebda piż żejjed li kien qed jinġarr mis-soċjeta` attriċi li din l-azzjoni inbdiet biss ħafna snin wara li kienet ħarġet l-ordni ta’ rekwiżizzjoni u anke snin wara li ħarġet l-Ordni ta’ Derekwiżizzjoni;*

10. *Illi wara l-ħruġ tal-Ordni ta’ Derekwiżizzjoni (ċioe fl-10 ta’ Novembru 2003) għall-fond de quo ma’ jista’ jkun hemm ebda leżjoni ta’ dritt kostituzzjonali peres li l-Ordni ta’ Rekwiżizzjoni lanjata mill-atturi ma kinitx għadha teżisti;*

11. *Illi ż-żmien li l-atturi ħallew li jgħaddi biex bdew dawn il-proċeduri juru li fil-verita’ 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 l-atturi;*

12. *Illi din il-Qorti qed tintalab li tordna l-iżgumbrament tal-konvenuta l-oħra Doris Spiteri – imma f’ kawża kostituzzjonali hu l-istat biss li jista’ jkun il-leġittimu kontradittur għax l-okkupanti kienu biss qed jużufruwixxu mid-diposizzjonijiet tal-liġi fir-rigward. Għalhekk ebda żgumbrament ma għandu jew ma jista’ jiġi ordnat;*

13. *Din il-Qorti ma għandhiex tagħti u takkorda danni. Fil-fatt anke fejn il-Qorti issib li jkun hemm sproporzjonalita’ bejn il-limitazzjonijiet tad-dritt fuq il-propjeta’ u l-kumpens, l-istess Qorti qatt ma tuża l-valur lokatizzju fis-suq miftuħ biex tillikwida l-kumpens xieraq biex jispurġa l-leżjoni kostituzzjonali;*

14. *Illi l-atturi ma sofrew xejn u għalhekk it-talbiet kollha għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-atturi.*

3. Rat illi fit-28 ta’ Ottubru 2020, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi qabel xejn huwa xieraq li s-soċjetà rikorrenti jġib prova li hija tassew sid tad-dar in kwistjoni u jġib prova wkoll tal-ftehim tal-kirja li hija qiegħda tattakka b’din il-kawża;*

2. *Illi s-soċjetà rikorrenti trid tindika liem liġijiet viġenti qegħdin jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tagħha kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea u kif ukoll mill-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u f’każ li hi s-soċjetà rikorrenti qiegħda tallega li l-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ u l-artikoli 1531C tal-Kap 16** qegħdin jilledu d-drittijiet tagħha, s-soċjetà rikorrenti hija meħtieġa tipprova li l-imħarrka Doris Spiteri tabilħaqq tgawdi minn kirja li tiġġedded skont il-**Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta**. Għallinqas mill-kitba tar-rikors konvenzjonali ma jirriżultax li saret kirja qabel l-1 ta’ Ġunju 1995 u għalhekk la jgħoddu d-dispożizzjonijiet tal-**Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta** u lanqas japplika l-**artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta**;*

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

5. *Illi bla ħsara għall-premess sa fejn is-soċjetà rikorrenti qiegħda tattakka d-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 16** u **69 tal-Liġijiet ta’ Malta** mil-lenti tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta**, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta’ dan l-artikolu protokolari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-Liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta’ proprjetà skont l-interess ġenerali. F’dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa’ sabiex jidentifika x’inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

6. *Illi l-**Kap 16** u **69 tal-Liġijiet ta’ Malta** għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba*

[1] Data ta’ derekwiżizzjoni - 10 ta’ Novembru 2003

biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

7. *Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jingħad li l-**artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jipprovdi mekkaniżmu xeraq ta' kumpens;*

8. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Europea**, b'dana li kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa;*

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.

4. Rat illi fit-30 ta' Marzu 2022, l-intimata **Doris Spiteri** irrispondiet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

1. *Illi huwa minnu li l-intimata Doris Spiteri tiddetjeni l-fond de quo u ċioe' 90 Block E, Marshall Court, Triq ir-Rebħa, Gżira bil-kera annwali ta' mitejn u ħdax il- euro (€211);*

2. *Illi t-talbiet tar-rikors promotur, in kwantu huma diretti kontra l-eċċipjenti, għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti billi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi hija qiegħda tgawdi l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera u t-talbiet tar-rikorrenti ma' jistgħu qatt jiġu akkolti fil-konfront ta' l-eċċipjenti;*

3. *Illi stante li din hija materja ta' idole kostituzzjonali, l-eċċipjenti tagħmel tagħha kwalunkwe eċċezzjoni li talvolta tista' tingħata mill-konvenuti l-oħra nomine.*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli stante illi l-kirja de quo hija mħarsa bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li hija Liġi protetta bl-Artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, stante illi kienet ġia eżistenti qabel it-3 ta' Marzu 1962.*

5. *Illi konsegwentament, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistgħax jiġi invokat fil-każ tal-kirja de quo stante li l-kirja hija waħda protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

6. *Illi inoltre, in kwantu għall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbażata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), jiġi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Liġijiet li jirregolaw il-kirja de*

quo ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-propjeta', iżda se mai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-użu ta' propjeta'.

7. *Illi l-esponenti qed tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-propjeta' de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-Liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita' taħt il-Liġijiet tal-Kera u għalhekk mhux qed tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz ta' l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi ta' inflazzjoni.*

8. *Illi fir-rigward tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettiex il-valur tas-suq, f'dawn iċ-ċirkostanzi fejn l-Istat igawdi marġini wiesa' ta' apprezzament fl-interess ġenerali ma jistax isir paragun mal-valur tal-propjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent. Kif huwa risaput, l-Istat għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta' fl-interess ġenerali u sabiex il-Gvern iwettaq il-politika soċjali u ekonomika tiegħu fil-qasam ta' l-akkomodazzjoni. L-ilment tar-rikorrenti li huma qegħdin iġorru piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievu ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, ma jistax jiġi msewwi bi tneħħija tal-Liġi jew bl-iżgumbrament tal-esponenti. Il-ħtieġa u leġittimita' tal-Kapitolu 69 ma jistgħux jiġu newtralizzati u reżi inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-esponenti.*

9. *Illi konsegwentement, l-esponenti ma għandhiex tiġi żgumbrata mill-fond de quo u lanqas ma għandha tiġi preġudikata finanzjarjament billi hija ma kisret ebda Liġi iżda sempliċiment avallat ruħha minn Liġi li għadha fis-seħħ. In oltre l-esponenti m'għandhiex mezzi suffiċjenti sabiex issib akkomodazzjoni alternattiva xierqa u ilha tgħix f'dan il-fond għal għexieren ta' snin.*

10. *Illi meta r-rikkorrent akkwista l-propjeta' in kwistjoni l-kirja favur l-esponenti ġia' kienet fis-seħħ u għalhekk r-rikorrenti kien ben konxju tal-protezzjoni mogħtija taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta lill-inkwilina u għaldaqstant ma kien hemm l-ebda intervent leġislattiv li ma kienx edott minnu.*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Provi

5. Rat illi fit-13 ta' Ġunju 2022, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u fuq talba tar-soċjeta' rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1969 'il quddiem, kif mitlub mir-soċjeta' rikorrenti.

6. Rat illi fit-13 ta' Ottubru 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fil-15 ta' Novembru 2022 (fol 41).

7. Rat illi domandi in eskussjoni ma sarux.

8. Rat l-affidavit ta’ **Doris Spiteri**, ippreżentat fil-25 ta’ April 2023.

9. Rat illi fis-26 ta’ Settembru 2023, fuq talba tal-Avukat tal-Istat, ġie dikjarat illi s-soċjeta’ rikorrenti ma ħadu ebda passi legali ulterjuri kontra l-intimata Doris Spiteri.

10. Rat illi fis-26 ta’ Settembru 2023, il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet rikorrenti.

11. Rat illi fl-14 ta’ Diċembru 2023 ġie ppreżentat l-affidavit ta’ **Andrew Xuereb**, rappreżentant tal-Awtorita’ tad-Djar, flimkien ma’ dokumentazzjoni.

12. Rat illi fl-14 ta’ Diċembru 2023, ġew ippreżentati s-sottomissjonijiet bil-miktub tas-soċjeta' rikorrenti.

13. Rat illi fl-14 ta’ Diċembru 2023, ġew ippreżentati s-sottomissjonijiet bil-miktub ta’ l-intimata Doris Spiteri.

14. Rat illi fis-6 ta’ Frar 2024, ġew ippreżentati s-sottomissjonijiet tal-Awtorita’ tad-Djar bil-miktub.

15. Rat illi fit-22 ta’ Frar 2024, ġew ippreżentati s-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, bil-miktub.

16. Rat illi fit-22 ta’ Frar 2024, il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

17. Jirriżulta illi, fl-14 ta' Marzu 1969, is-Segretarju tad-Djar ħareġ ordni ta' rekwiżizzjoni numru 24355 fuq il-fond Blokk E, Flat 90, Marshall Court, Gżira, propjeta’ tas-soċjeta' rikorrenti.

18. Jirriżulta illi, fit-12 ta’ April 1971, il-fond inkwistjoni ġie allokat lis-Sinjur Alfred Bonnici, fejn il-kera at LM84 fis-sena kellha titħallas direttament lis-sid Capt. S. Xuereb.

19. Jirriżulta illi fis-6 ta' Awissu 1974, il-fond in kwistjoni, ġie allokat lis-Sinjur Carmelo Spiteri fejn il-kera ta LM84 fis-sena kellha titħallas direttament lis-sid Capt. S Xuereb.

20. Jirriżulta illi, fit-23 ta’ Settembru 2002, Gevimida Ltd kitbet lid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali sabiex il-fond in kwistjoni jiġi derekwiżizzjonat, meta fil-fatt l-istess s-sidien kienu qed jaċċettaw il-kera mingħand is-Sinjur Carmelo Spiteri.

21. Jirriżulta illi f1-10 ta' Novembru 2003, id-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali ħareġ l-ordni ta' derekwiżizzjoni fuq il-fond in kwistjoni fejn jew innotifikati Gevimida Ltd u Carmelo Spiteri.

22. Jirriżulta illi sa mis-6 ta’ Awissu 1974, l-intimata Doris Spiteri bdiet tirrisjedi fil-fond fuq imsemmi bħala dar residenzjali u għadha tgħix hemm sa’ llum, fejn magħha qiegħed jirresjedi wkoll in-neputi tagħha, Brandon Spiteri.

23. Jirriżulta illi l-fond fuq imsemmi huwa d-dar residenzjali ta' Doris Spiteri u ma għandha ebda propjeta' oħra illi fiha tista' tgħix.

24. Jirriżulta illi s-soċjeta' rikorrenti qatt ma ħadet proċeduri fil-konfront ta' l-intimata Doris Spiteri quddiem il-Bord illi Jirregola l-Kera.

Rapport Peritali

25. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet:

KONSIDERAZZJONIJIET

1. Illi l-appartament għalkemm antik huwa spazjuż u f'żona mfitxtija għax qiegħed ftit minuti bogħod mix-xatt tal-Gżira kif ukoll viċin l-Universita' ta' Malta, diversi kumpaniji, u stabbilimenti kummerċjali u ta' divertiment.

2. Illi l-finituri tal-appartament kif ukoll il-kmamar tal-banju u tal-wc huma qodma u hemm bżonn li jsir ammont ta' xogħol ta' upgrading u refurbishment biex jinġieb konformi mal-istandards tas-suq ta' llum.

3. Illi l-komun huwa fi stat pjuttost mitluq u bżonn ta' manutenzjoni (vide ritratti numri 14-17, 22-24). Irid jingħad li minħabba is-stat ta' telqa u abbandun tal-komun kif ukoll l-istat tal-bejt fejn l-esponenti kkonstatat oġġetti mhux użati u mitluqin, tkabbir ta' pjanti u nuqqas ta' waterproofing adegwat fuq l-bejt li jiġi sovrastanti l-appartament numru 90, hija tal-fehma li l-valur tas-suq tal-appartament li ser jiġi stabbilit f'dan ir-rapport huwa 3.5% inqas u l-valur lokatizzju huwa 2.5 - 3% inqas mill-valur li kien iġib li kieku l-komun u l-bejt jinżammu fi stat tajjeb.

4. Illi peress li s-soqfa kienu mgħottija b'suffett, l-esponenti ma setgħetx tikkonstata l-istat tal-istruttura.

5. Illi l-maggior parti tal-kmamar iħarsu għal fuq Triq ir- Rebħa.

6. Illi l-appartamenti igawdu mill-użu ta' parkeġġ privat tal-blokk kif ukoll kull appartament għandu kamra tal-ħasil fil-livell tal-bejt u użu ta' parti mill-bejt.

....

KONKLUŻJONIJIET

L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni / dokumentazzjoni ta' l-ispoll u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:

1. Illi l-esponenti stmat il-valur tas-suq miftuħ tal-appartament numru 90, Block E, Marshall Court, Triq ir-Rebħa, Gżira li għandu habitable

floorspace area ta' 105 metri kwadri fid-data tal-preżentata tar-rikors ġuramentat għall-valur ta' €195,000 (Mija u ħamsa u disgħin elf euro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €7,800 fis-sena (Sebat elef u tmien mitt euro).

2. *Illi l-esponenti qed tibbaża r-riżultati tagħha fuq mudell numru 2 peress li hemm diskrepanza sostanzjali bejn iż-żewġ mudelli. Dan ġie deċiż peress li r-riċerka li saret fil-gazzetti lokali hija waħda ddettaljata.*

3. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena <u>1969</u> huwa ta'* ***€270*** *fis-sena (Mitejn u sebgħin euro).*

4. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena <u>1974</u> huwa ta'* ***€360*** *fis-sena (Tlett mija u sittin euro).*

5. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena <u>1979</u> huwa ta'* ***€741*** *fis-sena (Seba' mija u wieħed u erbgħin euro).*

6. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena <u>1984</u> huwa ta'* ***€827*** *fis-sena (Tmien mija u sebgħa u għoxrin euro).*

7. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena <u>1989</u> huwa ta'* ***€1,080*** *fis-sena (Elf, u tmenin euro).*

8. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena <u>1994</u> huwa ta'* ***€1,250*** *fis-sena (Elf, mitejn u ħamsin euro).*

9. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena <u>1999</u> huwa ta'* ***€2,400*** *fis-sena (Elfejn u erba' mitt euro).*

10. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena <u>2004</u> huwa ta'* ***€3,200*** *fis-sena (Tlett elef u mitejn euro).*

11. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena <u>2009</u> huwa ta'* ***€3,680*** *fis-sena (Tlett elef, sitt mija u tmenin euro).*

12. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena <u>2014</u> huwa ta'* ***€4,480*** *fis-sena (Erbat elef erba' mija u tmenin euro).*

13. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena <u>2019</u> huwa ta'* ***€7,491*** *fis-sena (Sebat elef erba' mija u wieħed u disgħin euro).*

Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta' dina l-Qorti.

26. Il-Qorti tqis illi ladarba ma sarux domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku, ma hemm ebda raġuni 'l għaliex ma għandhiex tagħmel tagħha l-konklużjonijiet peritali.

Difiżi mqajjma

27. Jirriżulta illi l-intimata Doris Spiteri, fid-difiża tagħha, fost il-varji difiżi minnha mqajjma, filwaqt li tinsisti illi hija ma kinetx il-leġittimu kontradittur u ma kellhiex tiġi mġiegħla tħallas kumpens, saħqet illi hija dejjem ħallset skond il-Liġi u l-fond huwa l-uniku residenza illi għandha u għalhekk ma kellhiex tiġi żgumbrata minn hemm.

28. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mis-soċjeta' rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009 u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, qed jiġu leżi lis-soċjeta' rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetajiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea. Huwa saħaq ukoll illi d-dħul tal-Artikolu 4A permezz tal-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għodda suffiċjenti lis-soċjeta' rikorrenti biex jipproteġi d-drittijiet tiegħu. Saħaq ukoll illi ma kien hemm ebda ksur tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Oġġezzjona wkoll, fil-mori tal-kawża, illi danni jitqiesu mis-sena 1969 'il quddiem, kif talab il-konsulent legali tas-soċjeta' rikorrenti fit-13 ta' Ġunju 2022.

Każ kontra Doris Spiteri

29. L-intimata Doris Spiteri, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħha, jidher li qed tqajjem, fost id-difiżi tagħha, l-eċċezzjoni illi ma hijiex il-leġittimu kontradittur u għalhekk ma għandhiex tagħmel tajjeb għad-danni.

30. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-27 ta' Ottubru, 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Michael Farrugia et -vs- l-Avukat tal-Istat et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur kif ukoll responsabbilta' tad-danni ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *19. Fir-rigward ta' dan l-aggravju, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tagħha tas-6 t'Ottubru, 2020, fl-ismijiet Michael Farrugia et v. l-Avukat Ġenerali et fejn ġie kkonsidrat dan il-punt fir-rigward ta' ċirkostanzi prattikament identiċi, u ġie spjegat illi:*
>
> *"... Kienet l-Awtorita` intimata llum appellata li oriġinarjament ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fis-26 ta' Frar 1975 u kienet l-istess Awtorita` li sussegwentement allokat il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimata l-oħra Grace Ciantar fit-18 ta' Mejju 1981. Huwa minnu fl-20 ta' Awwissu 2007 l-imsemmija Awtorita` neħħiet ir-rekwiżizzjoni u illum l-intimati Grace Ciantar u binha Renald Ciantar għadhom jokkupaw l-istess fond unikament taħt il-protezzjoni tal-Kap. 69. Iżda dan ma jfissirx li l-Awtorita` m'għandhiex twieġeb, għallinqas in parte, għall-ksur lamentat mir-rikorrenti ladarba kienet hi li għabbiet il-fond bl-inkwilinat in kwistjoni.*
>
> *10. Kuntrarjament għal dak deċiż mill-Ewwel Qorti, m'huwiex minnu li l-ebda talba fir-rikors promotur ma tirreferi għall-*Awtorita`* intimata. L-ewwel talba tar-rikorrenti hija waħda wiesgħa u tirreferi għall-fatti kollha li wasslu għall-ksur lamentat, inter alia l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġ mill-Awtorita` intimata. Mhuwiex għalhekk eskluż, f'każ ta' sejbien ta' vjolazzjoni*

tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, li l-istess Awtorita` tiġi kundannata tħallashom danni pekunarji u/jew non-pekunarji, kif mitlub fil-ħames talba."

20. Il-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunament u tagħmlu tagħha f'din il-kawża wkoll. Is-sentenza msemmija titratta proprju l-istess atturi u l-istess ċirkostanzi fattwali, ħlief għall-identita` tal-inkwilina konvenuta, u l-fond mertu tal-kawża. Għaldaqstant il-Qorti ma tqisx illi teżisti raġuni valida sabiex tiddipartixxi mill-insenjament hawn fuq ċitat, u lanqas ma għandha xi żżid ma' dak li ngħad.

....

22. Fir-rigward tal-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-Awtorita` appellata dwar l-ordni ta' rekwiżizzjoni il-Qorti tirrileva illi minkejja l-fatt li r-rekwiżizzjoni kienet fl-interess pubbliku u kienet intiża sabiex tilħaq għan fl-interess ġenerali, jibqa' l-fatt illi l-liġi li kienet tikkontrolla l-quantum tal-kera ħolqot sproporzjon bejn l-interessi tas-sidien u l-interess ġenerali. B'konsegwenza ta' dan l-atturi sofrew leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea.

23. Dwar l-eċċezzjoni tal-Awtorita` appellata li din il-Qorti m'hijiex kompetenti sabiex takkorda danni, din il-Qorti tfakkar illi skont il-liġi il-Qrati Kostituzzjonali għandhom il-poter li jagħtu kwalunkwe rimedju li jħossu li huwa xieraq fiċ-ċirkostanzi, u m'hemm l-ebda liġi li teskludi l-poter ta' din il-Qorti li takkorda danni pekunjarji. Għalkemm huwa minnu illi d-danni akkordati minn din il-Qorti m'humiex ekwivalenti għad-danni mogħtija fi proċeduri ċivili, jibqa' l-fatt illi din il-Qorti għandha l-obbligu u l-poter illi tagħti dawk ir-rimedji neċessarji sabiex l-attur jiġi reintegrat fl-istat li kien qabel ma seħħ il-ksur ta' drittijiet fondamentali konstatat. F'każ bħal dan, dan ma jistax isir jekk il-Qorti ma takkordax kumpens pekunjarju li jagħmel tajjeb għat-telf, jew almenu parti minnu, subit mill-atturi. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija manifestament infondata u fiergħa.

31. In vista tat-tagħlim mogħti mill-Qorti Kostituzzjonali, wara deċiżjoni ta' dina l-Qorti, kif komposta, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

32. L-intimata ukoll saħqet illi hija ma kellhiex tiġi żgumbrata mill-fond, stante illi huwa dejjem ottempera ruħhu mal-Liġi u qegħed fil-fond b'mod legali.

33. Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Paul Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat Ġenerali et,** deċiża fis-27 ta' Jannar 2021 (Rik Nru 106/18), fejn intqal is-segwenti:

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.

34. Abbażi ta' tali insenjament, anke in vista li ma jidhirx illi hemm xi abbuż lampanti tad-drittijiet mogħtija lill-intimati, tqis illi kwalsiasi talba għall-iżgumbrament għandha ssir fil-forum apposita, ossija il-Bord li Jirregola l-Kera, wara illi l-inkwilini jiġu skrutinizzati kif trid il-Liġi u jiġi stabbilit jekk għandhomx dritt illi jibqgħu jgawdu mid-drittijiet mogħtija mil-Liġi jew le, u dan abbażi tal-Att XXIV tal-2021.

35. Għalhekk, tali difiża timmerita illi tiġi akkolta u żgumbrament ma huwiex ser jiġi akkordat.

36. L-intimata qajjmet ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

Każ kontra l-Avukat tal-Istat

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

37. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 ta' Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Europea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin, l-intimata Doris Spiteri, u meta ma ġietx ippercepita kera xierqa.

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

38. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li s-soċjeta' rikorrenti ma setgħax jinvoka l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

39. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan għaliex is-soċjeta' rikorrenti qed jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-Kap 69 ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel l-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tas-soċjeta' rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

40. Is-soċjeta' rikorrenti, mill-banda l-oħra, qed jikkontendi li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 69 jibqa' jimponi r-relazzjoni mġiegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

41. B'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Europea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Europea jipproteġi t-<u>tgawdija paċifika</u> tal-'possedimenti' filwaqt illi l-Artikolu 37(1) jitkellem dwar <u>teħid b'mod obbligatorju</u> tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

42. L-artikolu 37(1) tal-**Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

"Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

43. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

"Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

44. Fil-ġurisprudenza, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet 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. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni."

45. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

46. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi:

“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’ proprjeta` li jista’ jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;*
b. *Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista’ jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
c. *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-proprjeta`; jew*
d. *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta’ din il-Kostituzzjoni.”*

47. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b’liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

48. Il-Qorti finalment tagħmel referenza għall-kawża **Alexander Caruana et v. Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta’ April, 2021, fejn għamlitha ċara li:

Għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b’liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk jgħid sew l-Avukat tal-Istat li l-każ ta’ llum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

49. Għaldaqstant, f’dan ir-rigward għalhekk, t-talba tas-soċjeta' rikorrenti, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa’.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Europea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta).</u>

50. Din il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex teżamina l-ilment tas-soċjeta’ rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Europea.

51. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Europea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

“Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment 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.”

52. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta’ llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f’tali argumentazzjoni.

53. Ġie eċċepit ukoll, madanakollu, li bl-emendi li seħħu matul iż-żminijiet fosthom bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 f’Lulju 2021, skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, huma jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta’ abitazzjoni.

54. Is-soċjeta' rikorrenti, mill-banda l-oħra, b’referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Europea, sostniet illi l-Att X tal-2009, inkluż ir-rata ta’ inflazzjoni hemm dettata, ma stabilixxietx kera in linea mal-kera kurrenti, b’hekk l-Istat naqas li jiffissa bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin, għaliex is-sidien ma jistgħux iżidu l-kera b’mod ekwu għaliex il-kera hija ċirkoskritta bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta. F’dan is-sens, ġie sottomess mis-soċjeta’ rikorrenti, li m’hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tas-soċjeta’ rikorrenti, b’mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

55. Il-Qorti, f’dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta’ Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> *“Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Europea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: “(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. 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 vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006).”*

56. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta’ Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta’ dar ta’ abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta’ ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b’mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq

bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta’ tgawdija tal-proprjetarju ta’ ħwejġu.

57. Fil-każ suċitat ingħad:

> *“Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni”.*

58. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Europea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta’ Ġunju 2020.

> *“However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……..”(See, for example, Anthony Aquilina vs Malta no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; Montanaro Gauci & others vs Malta, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and Zammit and Attard Cassar vs Malta, cited above § 62).*

59. F’dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Europea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

> *“In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant’s state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation.”*

60. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, peress illi kienet kera li jidher li kienet ilha sa mis-sena 1974. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

61. Is-soċjeta' tikkontendi illi l-kera li kienet qed titħallas kienet waħda miżera, għalkemm ma tata ebda indikazzjoni u ma ressqet ebda provi dwar kemm attwalment qed tipperċepixxi.

62. Jirriżulta, iżda mill-provi illi l-kera li kellha titħallas kienet ta’ Lm84 fis-sena, ossija 195.75, kif jidher mill-provi mressqa mill-Awtorita’ u li llum il-ġurnata il-kera pagabbli kienet ta’ €214.80.

63. Fil-każ in eżami, l-ilment tas-soċjeta' rikorrenti huwa bbażat fuq in-nuqqas ta’ proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta’ l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq is-soċjeta’ rikorrenti.

64. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Europea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

> *In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).*

65. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u l-possibiltajiet provduti fl-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u saħaq illi kwalsiasi kumpens kellu jingħata sad-data tad-dħul ta' tali emendi, ossija Lulju 2021 – il-Qorti taqbel ma' tali sottomissjoni.

66. Madanakollu, meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Europea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa ta l-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Europea.

67. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti.

68. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Europea u d-difiża sollevata mill-intimati f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

<u>Kumpens</u>

69. Il-Qorti tosserva illi is-soċjeta' rikorrenti, talab lill-Qorti sabiex tipprovdielha rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi.

70. Ġialadarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

71. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Europea.

72. Jirriżulta li is-soċjeta' rikorrenti talbet għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

Data ta' Leżjoni

73. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi kkalkulat il-kumpens.

74. Jirriżulta illi l-fond kien ilu okkupat mill-intimata Doris Spiteri sa mis-sena 1974, kif minnha stess ammess fl-affidavit tagħha.

75. Jirriżulta illi l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni daħal in vigore b'effett mit-30 ta' April 1987 permezz tal-Kap 319.

76. Jirriżulta illi s-soċjeta' rikorrenti tinsisti illi kumpens għandu jingħata sa mis-sena 1969. Madanakollu, il-Qorti tosserva illi ma tistax tipprovdi kumpens għal perjodu ta' żmien meta l-artikolu tal-Ligi illi tiegħu instab il-ksur, ossija l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol, ma kienx applikabbli f'Malta.

77. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Mejju tas-sena 1987** 'il quddiem.

78. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fit-22 ta' Marzu 2021, ossija qabel id-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

79. Jirriżulta wkoll illi l-Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet tiegħu, saħaq li bid-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, ma jistax jkun hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali 'l hinn mid-data ta' tali Att. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Carmelo Spiteri vs l-Avukat tal-Istat et**' deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022:

> *Bl-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 is-sidien bħall-attur ingħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. L-attur ippreżenta l-kawża fil-11 ta' Mejju 2021 u ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix u ma jistax jitqies li jinkludi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrileva li m'hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 taw l-opportunita` lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li jitlob awment ta' kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għaliħ qabel l-emendi. Madanakollu, talba f'dan is-sens setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.*

80. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel referenza l-Avukat tal-Istat daħlu fis-seħħ b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021.

81. Ikkunsidrat illi mill-1 ta' Ġunju 2021, is-soċjeta' rikorrenti kellhom id-dritt illi jissanaw il-vjolazzjoni illi ġiet stabbilita minn dina l-Qorti, l-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sal-1 ta' Ġunju 2021, peress illi wara dakinhar, is-soċjeta' rikorrenti kellhom kull dritt illi jipproteġu d-drittijiet tagħhom u jitolbu għal kera ogħla.

82. Ma jirriżultax jekk mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem is-soċjeta' rikorrenti nieda proċeduri kif għandu kull dritt illi jagħmel a tenur tal-Att XXIV tal-2021.

83. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sal-**1 ta' Ġunju 2021**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbliti.

84. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 1987 sa Ġunju 2021, ossija erbgħa u tletin sena u xahar, madanakollu din il-Qorti, għal fini ta' prattiċita', ser tqis il-kumpens fuq perjodu ta' erbgħa u tletin sena, fejn kumpens ser jiġi mitqies li jibda minn Ġunju 1987 sa Ġunju 2021.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

85. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."*

86. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Europea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

> *"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterjii ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Europea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

87. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera pperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

88. Jiġi nnutat wkoll illi, riżultat tal-faqar kbir tal-provi prodotti mis-soċjeta' rikorrenti, fejn ma pproduċiet kważi ebda provi, jirriżulta illi l-kera li kellha titħallas sa mis-sena 1974 kienet ta' Lm84 fis-sena, ossija €195.75, kif jidher mill-provi mressqa mill-Awtorita' u li llum il-ġurnata l-kera pagabbli kienet ta' €214.80 – għalhekk, il-Qorti ser tqis illi l-kera annwali perċepita mis-soċjeta' rikorrenti a fini ta' komputazzjoni għandu jkun ta' €200 fis-sena.

89. Dwar danni non pekunjarji, il-Qorti tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Carmelina Bugeja vs Nazzareno Spiteri** deċiża fit-30 ta' Marzu 2022, fejn kellha dan xi tgħid:

> *Huwa minnu li m'hemmx lok għal tnaqqis fil-kumpens pekunarju minħabba l-passivita` tas-sid ġaladarba l-azzjoni ma tkunx ġiet preskritta u allura d-dritt ta' azzjoni jkun għadu sħiħ u mhux mittiefes. Dan ma jgħoddx ukoll pero` għal-likwidazzjoni tal-kumpens non-pekunarju, l-għan ta' liema huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passivita` tas-sid issir għalhekk relevanti. L-ewwelnett għaliex il-passivita` tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għazel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista' jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.*

90. Fil-każ odjern, ikkunsidrat illi seħħ ksur iżda s-soċjeta' rikorrenti ftit li xejn għamlet sabiex tipproteġi d-drittijiet tagħha fil-każ odjern, filwaqt illi jirriżulta illi attwalment azzjonijiet oħra kienu ttieħdu iżda mingħajr suċċess, tqis illi jkun ġust u ekwu illi jingħata kumpens ta' €150 fis-sena, minn Ġunju 1987 sa Ġunju 2021, ossija erbgħa u tletin sena, peress illi tali vjolazzjoni kienet konsistenti u baqgħet għaddejja sa' Ġunju 2021, meta s-soċjeta' rikorrenti ngħatat rimedju biex tissana l-vjolazzjoni minnha sofferti.

91. Il-Qorti, għalhekk, tqis, bħalma ġia osservat aktar 'il fuq, illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu ta' erbgħa u tletin (34) sena.

92. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonijiet dwar danni non-pekunarji, il-kalkolu tad-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

Danni Pekunjarji								
Minn	**Sa**	**Kera Perċepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Ġunju	Ġunju							
1987	1989	827	2		1654			
1989	1994	1080	5		5400			
1994	1999	1250	5		6250			
1999	2004	2400	5		12000			
2004	2009	3200	5		16000			
2009	2014	3680	5		18400			
2014	2019	4480	4		17920			
2019	2021	7491	2		14982			
	Numru ta' Snin		33					
				TOTAL	92606			
			Naqqas 30%		27781.8			
		Bilanċ				64824.2		
			Naqqas 20%			12964.84		
				TOTAL Danni Pekunjarji			51859.36	
Kera Mħallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1987	2021	200	34	6800				
	Numru ta' Snin		34					
		TOTAL		6800				
				Naqqas Kera Mħallsa			6800	
				BILANĊ Danni Pekunjarji				45059.36
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
150	34	5100						
				ŻID Danni Non Pekunjarji				5100
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					50159.36

93. Il-Qorti tosserva li tali somom ċertament jinkorporaw fihom l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn is-soċjeta' rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

94. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lis-soċjeta' rikorrenti għal fond Blokk E, Flat 90, Marshall Court, Gżira għandu jkun ta' **ħamsin elf Euro (€50,000).**

Rimedju Ulterjuri

95. Din il-Qorti tibda billi tosserva illi kwalsiasi talba ghat-terminazzjoni tal-kirja u/jew it-tkeccija ta' Doris Spiteri mill-fond residenzjali tagħha għandu jsir fil-fora apposita u mhux quddiem dina l-Qorti, u għalhekk dina l-Qorti ma hijiex ser tipprovdi għal ebda

terminazzjoni ta' kirja u tkeċċija ta' l-istess Doris Spiteri, anke in vista tal-fatt illi ma ġiex ippruvat illi l-fond ma huwiex qed jintuża bħala fond residenzjali tagħha.

96. Madanakollu, din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimata Doris Spiteri jmut, sakemm "*wild naturali jew legali*" tagħha, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu magħha, tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

97. In vista tal-fatt illi dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għas-soċjeta' rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lis-soċjeta' rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

98. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimata Doris Spiteri ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tas-soċjeta' rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-intimata Doris Spiteri.

Tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat fejn jikkonċernaw leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw il-leżjoni ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Europea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif fuq aħjar deskritt.

Tilqa' l-**<u>Ewwel Talba</u>** kif mitluba limitatament billi:

Tiddikjara u illi fil-konfront tas-soċjeta' rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta u ta' l-Att X tal-2009 kif ukoll ta' l-Ordinanza XVI tal-1944 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata fil-fond Blokk E, Flat 90, Marshall Court, Gżira waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Europea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tilqa t-**<u>Tieni Talba</u>** u filwaqt li:

Tiċħad it-talba ta' żgumbrament ta' l-intimata Doris Spiteri mill-fond de quo filwaqt illi:

Tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimata Doris Spiteri ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Tiddikjara illi l-intimat Avukat ta’ l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mis-soċjeta’ rikorrenti b’konsegwenza ta’ l-operazzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, l-Ordinanza XVI tal-1944 u ta’ l-Att X tal-2009 talli ma ġiex kreat bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta’ l-inkwilin stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-propjeta’ in kwistjoni wkoll ai termini tal-liġi.

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lis-soċjeta’ rikorrenti fis-somma ta’ **Ħamsin elf Euro (€50,000)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta’ **Ħamsin elf Euro (€50,000)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, is-soċjeta' rikorrenti għandha terfa terz (1/3) tal-ispejjeż peritali filwaqt illi l-Avukat tal-Istat għandu jerfa’ l-kumplament ta’ l-ispejjeż tas-soċjeta’ rikorrenti. L-Awtorita’ tad-Djar għandha terfa’ l-ispejjeż tagħha filwaqt illi l-intimata Doris Spiteri għandha terfa’ l-ispejjeż tagħha.

Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur