QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 13 ta' Mejju, 2024

Numru 1

Rikors numru 139/2021/AF

Reverendu Fr Pierre Desira fil-kwalità tiegħu
ta' Prokuratur tal-Provinċja Agostinjana Maltija,
kif Debitament Awtorizzat

v.

Awtorità Tad-Djar
u
Raymond Galea

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq minn Raymond Galea fis-7 ta' Lulju, 2023 sabiex tinbidel sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-21 ta' Ġunju, 2023. F'din is-sentenza appellata ġie deċiż li l-attur

(issa appellat) ġarrab ksur tal-jeddijiet tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà taħt l-Ordni ta' Rekwiżizzioni RO 22361 tilledi d-drittijiet fundamentali tal-Provinċja Agostinjana Maltija kif sanċiti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Bħala rimedji l-Ewwel Qorti ordnat: (i) tillikwida kumpens fis-somma komplessiva ta' ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000) in kwantu s-somma ta' erbghin elf ewro (€40,000) rappreżentanti kumpens pekunjarju u s-somma ta' ħamest elef ewro €5,000 rapprezentanti danni nonpekunjarji u (ii) lill-intimata l-Awtorità tad-Djar tħallas lill-Provinċja Agostinjana Maltija l-ammont likwidat.

Daħla

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġew imfissra hekk mill-Ewwel Qorti:

«i. 'Illi Ir-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond ***6, Triq l-Isptar, Rabat, Malta****.*

ii. Il-fond in kwistjoni gie rekwizizzjonat fis-6 ta' Awwissu 1984 b'requisition order 22361 u gie derekwizizzjonat fil-25 ta' Awwissu 2009, skond dokument hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A".

iii. B'dokument tas-7 ta' Dicembru 2020, "Dokument B" hawn anness, in-Nutar Anthony Abela ddikajra li l-proprjetà in kwistjoni hija proprjetà tal-Provincja Agostinjani kif kienet ghal sekli shah stante li tifforma parti mill-binja tal-Kunvent San Mark, fir-Rabat, Malta.

iv. B'ittra tal-25 ta' Ottubru 2008, "Dokument C" hawn anness, l-intimat Raymond Galea kiteb lill-intimata Awtorità tad-Djar u ma sabx oggezzjoni ghall-hrug tad-derekwizizzjoni odjerna, basta illi din ir-rekwizizzjoni tibqa' veljanti sakemm il-kerrejj jibqa' Raymond Galea.

v. Kif fuq inghad, l-kera li l-intimat qed jhallas in kwantu ghall-fond de quo jammonta ghal €212.00c fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Ligi, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

vi. Ir-rikorrenti gew affaccjati b'din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni b'mod ingust u b'mod abbusiv u wara li l-Awtorita' tad-Djar insistiet u ezigiet li tohrog din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni, u liema Ordni ta' Rekwizizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali taghhom a tenur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi l-kera li imponewlhom li jircievu ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali ghad-drittijiet taghhom bhala sidien.

vii. Il-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sena lir-rikorrenti liema somma hija naturalment wahda minima hafna u zgur ma kenitx tirrifletti l-valur kummercjali tal-fond.

viii. L-intimati jew min minnhom ghandhom jhallsu d-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba dak impost fuqhom b'din ir-rekwizizzjoni li kisret id-drittijiet taghhom kostituzzjonali taghhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

ix. Ghalhekk ghad li huwa minnu li r-rikorrenti baqghu titolarji u proprjetarji tal-fond de quo, gie impost fuqhom 'landlord / tenant relationship' u fil-verita' l-agir huwa esporprjazzjoni de facto u dan ikkrea pregudizzju sproporzjonat u eccessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokol tal-Artikolu Wiehed tal-Konvenzjoni Ewropea kif gia gie stabbilit fil-kawza "Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" deciza fis-26 ta' Dicembru 2006 u "Gerald Montanaro Gauci vs MALTA" deciza fit-30 ta' Awissu 2016. »

3. Peress li deherlu li dan kollu seħħ bi ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mħarsin bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll bl-art.1 tal-Ewwel Protokoll huwa fis-sens li minħabba l-*Ordni ta' Rekwiżizzjoni*, l-attur fetaħ il-Kawża tal-lum u talab lill-Qorti jogħġobha:

*»1. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi minhabba c-cirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors u minhabba l-Ordni ta' Rekwizizzjoni numru 22361, tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti ta' tali Ordni ta' Rekwizizzjoni ghadhom sa llum jincidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.*

*2. Konsegwentement **tiddikjara u tiddeciedi** illi l-lokazzjoni tal-fond 6, Triq l-Isptar, Rabat, Malta, proprjeta tar-rikorrenti, a favur tal-intimat*

Raymond Galea tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkancellaw ghall-effetti kollha tal-ligi ir-rekwizizzjoni relattiva, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess u godiment shih u reali ta' hwejjighom, primarjament billi l-istess intimat Raymond Galea jigi zgumbrat mill-fond imsemmi u r-rikorrenti rrintegrati fil-pussess u godiment shih ta' hwejjighom.

3. ***Tiddikjara u tiddeciedi*** *illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwizizzjoni u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk ta' l-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.*

4. ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Ligi.*

5. ***Tikkundanna l****ill-intimati jew min minnhom jhallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

»Bl-ispejjeż … … …«

4. L-Awtorità tad-Djar u l-esponent Raymond Galea ressqu tweġiba għal rashom, fejn fissru li t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda.

5. B'sentenza mogħtija fil-21 ta' Ġunju, 2023, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, wara li qieset il-fatturi u r-raġunijiet kollha ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati Briffa sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deċiż u tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti kif isegwi:

«1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni R0 22361 tilledi d-drittijiet fundamentali tal-Provincja

Agostinjana Maltija kif sanċiti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. Tilqa' t-tieni talba limitatament però tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dik il-parti tat-talba fejn qegħda tintalab it-terminazzjoni tal-lokazzjoni;

3. Tkompli tipprovdi dwar il-bqija tat-talbiet billi tillikwida kumpens fis-somma komplessiva ta' hamsa u erbghin elf Ewro (€45,000) in kwantu s-somma ta' erbghin elf Ewro (€40,000) rappreżentanti kumpens pekunjarju u s-somma ta' hamest elef Ewro €5,000 rappreżentanti danni non-pekunjarji. Tordna lill-intimata l-Awtorità tad-Djar tħallas lill-Provincja Agostinjana Maltija l-ammont likwidat. :»

6. L-intimat Raymond Galea appella minn is-sentenza, b'rikors imressaq fis-**7 ta' Lulju, 2023,** u saħaq li: (i) li L-Ewwel Qorti kienet zbaljata meta ddikjara li l-konvenut hawn appellant ma jistax jinvoka ligijiet sabiex ikompli jokkupa l-fond in kwistjoni.

7. L-intimata Awtorità wieġbet għal dan l-appell fl-**31 ta' Lulju, 2023** u qalet li taqbel mal-import tas-sentenza tal-Ewwel Qorti, hlief fejn ġie deċiż li l-intimat Raymond Galea ma setax aktar jistrieħ fuq il-protezzjoni tal-Kap 69, tal-Kap 125 u l-Artiklu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Mill-banda l-oħra, l-attur issa (appellat) Reverendu Fr Pierre Desira *noe* qal li s-sentenza tal-Ewwel Qorti hija ġusta u timmerita konferma.

8. Inżamm smigħ fit-**tletin (30) ta' Ottubru 2023** u minn hemmhekk il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum.

9. Qabel ma' tqis l-appelli tal-partijiet, din il-Qorti tosserva li ma sar l-

ebda appell minn dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-Ewwel Qorti sabet ksur tad-dritt fondamentali tal-atturi mħarsa taħt Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dik tal-ammont ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju li akkordat mill-Ewwel Qorti. Dawn il-partijiet tas-sentenza appellata għalhekk illum huma finali.

Konsiderazzjonijiet:

10. Din il-Qorti tibda billi tgħid li l-aggravju tal-appellant Galea huwa tajjeb u għandu jintlaqa'. Kien ukoll meħtieġ għax is-sentenza appellata setgħet tiftiehem ħażin.

11. L-Ewwel Qorti fil-konsiderazzjoni aħħarija qabel id-*decide* qalet hekk:

> "Ġialadarba din il-Qorti qiegħda ssib li d-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kapitolu 125 u dawk tal-Kapitolu 69 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 huma inkonsistenti mal-Konvenzjoni in kwantu huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tal-atturi kif protetti taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, allura isegwi li tali liġijiet ma jistgħux jiġu invokati mill-konvenut Galea sabiex ikompli jokkupa l-fond *de quo*."

12. Fil-fehma tal-Qorti ma kellhiex tagħmel dikjarazzjoni daqshekk wiesgħa ta' inapplikabbilità tal-Kap. 69 kollu u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, iżda biss ta' dawk id-dispożizzjoniiet li kienu jagħtu jedd lill-inkwilini li jġeddu l-kiri bl-istess kondizzjonijiet u b'kera mhux proporżjonata għad-drittijiet tas-sid ma' dawk tal-inkwilin.

Hekk qalet din il-Qorti fil-każ ta' **Anna Busuttil *v.* Avukat tal-Istat** (Kost 29/03/2023)**:**

> *»13. L-ewwel qorti ma kellhiex tagħmel dikjarazzjoni daqshekk wiesgħa ta' inapplikabbilità tal-Kap. 69 kollu, iżda biss ta' dawk id-disposizzjonijiet li kienu jagħtu jedd lill-kerrej li jġedded il-kiri bl-istess kondizzjonijiet. Dawn id-disposizzjonijiet, wara kollox, illum ma għadhomx fis-seħħ safejn sid-il kera bis-saħħa tal-emendi ngħata jedd li ma kellux qabel illi jikseb bdil favur tiegħu tal-kondizzjonijiet tal-kiri.«*

13. Hekk ukoll fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Avukat Carlos Bugeja *et v.* Amalia Pace *et*** (Kost 31/05/2023) din il-Qorti qalet hekk:

> »22. Is-sentenza appellata ngħatat f'kuntest qabel ma l-liġijiet impunjati kienu emendati bl-Att XXIV tal-2021. Dawk l-emendi ma jsewwux il-ksur tad-drittijiet li ġarrbu l-atturi qabel daħlu fis-seħħ, u għalhekk ma jolqtux is-sejbien ta' ksur; madankollu jagħtu rimedju għall-ġejjieni b'mod illi ma jibqax meħtieġ ir-rimedju li tat l-ewwel qorti fis-sens li l-konvenuta Pace "ma tistax tibqa' tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond … fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta"; dak ir-rimedju għalhekk għandu jiftehem fis-sens illi l-appellanti ma tistax tinqeda bid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] – safejn dawn jirregolaw il-*quantum* tal-kera u ċ-ċirkostanzi fejn jista' jintalab l-iżgumbrament ta' kerrej – kif kienu fis-seħħ qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV tal-2021, bla ħsara għall-applikabilità tal-Kap. 69 kif illum fis-seħħ ...
>
> »23. Li huwa meħtieġ mela huwa preċiżazzjoni illi d-dikjarazzjoni illi l-konvenuta Pace ma tistax tinqeda bid-disposizzjonijiet tal-liġi kif kienu fiż-żmien relevanti ma tolqotx l-applikabilità ta' dawk il-liġijiet kif fis-seħħ illum, peress illi l-liġijiet kif fis-seħħ illum ma humiex qegħdin jiġu impunjati f'din il-kawża. F'dan is-sens limitat l-aggravju sejjer jintlaqa'.«

14. Bid-dħul fis-seħħ tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021 is-sidien tal-proprjetajiet mikrija ngħataw jeddijiet ġodda, fosthom il-jedd li jibdew jirċievu kera miżjud sa massimu ta' 2% ta' kemm tiswa l-proprjetà fis-suq

ħieles, kif ukoll il-jedd li jtemmu l-kiri u jieħdu lura l-pussess battâl tal-proprjetà meta l-inkwilin ma jibqax jikkwalifika għall-protezzjoni tal-liġi biex ikompli jġedded il-kiri.

15. Għalhekk, għalkemm qabel daħlu fis-seħħ l-emendi kien hemm ksur tad-drittijiet tal-atturi minħabba l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet relevanti tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini [Kap. 69] kif kienu fis-seħħ dak iż-żmien, bid-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-istess liġi l-pożizzjoni tal-atturi nbidlet għaliex ingħataw il-jedd li jiksbu bdil favur tagħhom tal-kondizzjonijiet tal-kirjiet.

16. Dan kollu, kien ikkonfermat mil-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Carbonaro et v. Avukat tal-Istat et**, deċiża fit-8 ta' April, 2024, fejn għamlitha ċara, illi l-atturi bbenefikaw minn dawn l-emendi u daqstant ieħor il-konvenut Galea wkoll jista' jinqeda b'dawn l-emendi biex ikompli t-titolu tiegħu.

17. Għandu jingħad ukoll illi dawn l-emendi ma kinux jiffurmaw il-mertu tal-każ tal-lum. L-atturi la fir-rikors tagħhom u lanqas wara li żdiedet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat f'dan is-sens ma talbu dikjarazzjoni illi baqgħu jġarrbu ksur tad-drittijiet tagħhom ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

18. Għalhekk din il-Qorti sejra tirriforma s-sentenza appellata u tgħid illi l-konvenut Galea ma jistax ikompli jinqeda bid-dispożizzjonijiet tal-liġi impunjati – safejn dawn jirregolaw il-*quantum* tal-kera u ċ-ċirkostanzi fejn jista' jintalab l-iżgumbrament ta' kerrej – kif kienu fis-seħħ qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV tal-2021, bla ħsara għall-applikabilità ta' dawk il-liġijiet kif illum fis-seħħ.

19. Il-konvenut Galea għalhekk jista' jistrieħ fuq il-protezzjoni tal-liġi hekk kif inhi fis-seħħ illum, wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Decide

i. Il-Qorti għalhekk tirriforma s-sentenza appellata billi tvarja t-tieni paragrafu tad-dispożittiv tas-sentenza appellata u tgħid minflok li 'Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li ġie leż id-dritt fondamentali tar-rikorent kif sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni b'dan li l-konvenut Galea ma jistax ikompli jinqeda bid-disposizzjonijiet relevanti impunjati tal-liġi tal-Kap. 69 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 - sa fejn dawn jirregolaw il-*quantum* tal-kera u ċ-ċirkostanzi fejn jista' jintalab l-iżgumbrament ta' kerrej – kif kienu fis-seħħ qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV tal-2021, bla ħsara għall-applikabilità ta' dawk

il-liġijiet kif illum fis-seħħ'. Tikkonferma s-sentenza fil-bqija.

ii. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati bis-sentenza appellata; dawk marbutin ma' dan l-appell jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss