# QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
# SEDE KOSTITUZZJONALI

**IMHALLEF**

**ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI**
**B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.**

**Illum il-Hamis, 11 ta' Lulju 2024**

**Kawża Numru: 1**
**Rikors Numru:- 359/2021JVC**

**E & G Developments Limited (C-79664)**

**vs**

**L-Avukat tal-Istat, Emanuel Cuschieri (766859M) u Joseph Cuschieri (177268M)**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors illi permezz tieghu s-socjeta' rikorrenti E & G Developments Limited (C-79664) talbet kif isegwi:

'Illi l-esponenti hija proprjetarja ta' kumpless ta' bini maghruf bhala Villa Saint Ignatius, konsistenti f'diversi fondi- terrani, garraxxijiet u mezzanin – fosthom il-fond numru 3, Flat 6, Triq Scicluna, San Giljan, li jinsab okkupat mill-intimati Emanuel Cuschieri u Joseph Cuschieri , jew min minnhom.

Illi l-esponenti hija kumpanija kummercjali li topera fis-settur tal-proprjeta' f'Malta, u akkwistat din il-proprjeta' flimkien ma' fondi ohra fl-istess kumpless maghruf bhala Villa Saint Ignatius, biex tizviluppahom f'kumpless ta' appartamenti u garaxxijiet ghan-negozju.

Illi dan il-fond numru 3, Flat 6, Triq Scicluna, San Giljan, kien gie rekwizizzjonat mill-Istat bl-Ordni ta' Rekwizizzjoni numru 28830, u nghatat b'kera lil missier l-intimati Cuschieri kontra l-volonta' tas-sidien, awturi fit-titolu tal-esponenti. Is-sidien b'hekk kienu kostretti jaccettaw lil missier l-intimati, u warajh lill-intimati, fi hwejjighom, ghal zmien indeterminat, u b'kera irrizorja, liema sitwazzjoni pperpetwat ruhha ghal tant snin.

Illi l-intimati jippretendu li ghandhom dritt ikomplu fil-kirja li jghidu li kellu missierhom, u ghadhom qed izommu dan il-post kontra l-volonta' tal-esponenti, anke jekk ilhom snin ma jhallsu l-kera.

Illi l-esponenti waslet f'arrangamenti ma' diversi inkwilini tal-fondi li jaghmlu parti mill-imsemmi kumpless ta' bini, sabiex tkun

tista' tottjeni l-pussess vakanti u taghmel l-izvilupp taghha. L-esponenti kellha negozjati twal mal-intimat Emanuel Cuschieri, biex tasal f'arrangament maghhom ukoll; pero' minkejja d-diversi offerti li ghamel, baqa' ma ntlahaqx ftehim ghaliex l-intimat Emanuel Cuschieri ppretenda li jircievi minghandha post kif iridu hu, ghalih wahdu ad eskluzjoni ta' huh l-intimat Joseph Cuschieri, u mieghu somma flus ingenti, kollox b'kumpens ghac-cessjoni tal-kirja li jghid li ghandu.

Illi huwa car li l-intimat Emanuel Cuschieri qed jaghmel din il-pressjoni fuq l-esponenti ghaliex jippretendi li, jekk ma jintlaqghux it-talbiet tieghu, huwa jibqa' jokkupa dan il-fond proprjeta' tal-esponenti b'kera u kundizzjonijeit kontrollati, hlief ghaz-zidiet zghar u inadegwati fil-kera fit-termini tal-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, bl-emendi tal-Att X tal-2009.

Illi l-esponenti ghandha parir tekniku li l-fond imsemmi detenut mill-intimati Cuschieri illum ghandu valur lokatizju ta' madwar €11,363.81 fis-sena.

Illi l-intimati Cuschieri ghandhom mezzi u potenzjal ta' qligh tali li jeskludi ghal kollox il-htiega ta' protezzjoni socjali biex ikollhom abitazzjoni adegwata ghac-cirkostanzi u l-bzonnijiet taghhom, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

Illi l-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69) izomm lill-esponenti milli tirrifjuta li ggeded il-kirja jew li tgholli l-kera jew li taghmel kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri, anke meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri, minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi l-esponenti lanqas ma tista' tiehu lura l-pussess tal-proprjeta' taghha, sakemm iddum fis-sehh din l-Ordinanza, hlief fil-kazijiet imsemmija fl-artikolu 9 tal-istess Ordinanza, filwaqt li ebda restrizzjoni simili ma tapplika ghal kiri li beda wara l-1 ta' Gunju 1995 (l-artikolu 46 tal-Kap. 69). Effettivament l-ebda wahda mic-cirkostanzi kontemplati fl-artikolu 9 tal-Kap. 69 ma hi applikabbli f'dan il-kaz, u ghalhekk l-esponenti ma tistax tirriprendi l-pussess tal-fond proprjeta' taghha.

Illi oltre dan, ir-rekwizizzjoni ta' dan il-fond ghad-dannu tal-awturi tal-esponenti , u d-decizjoni tal-Istat li jaghti titolu ta' kiri dwar dan il-fond lill-awturi tal-intimati, kontra r-rieda tal-awturi tal-esponenti, li b'hekk kienu kostretti jibqghu jzommu lill-awturi tal-intimati, u lill-intimati nfushom, fi hwejjighom ghal zmien indeterminat, flimkien mar-restrizzjonijiet fl-Ordinanza, u d-dispozizzjonijiet fil-Kodici Civili introdotti bl-Att X tal-2009, u/jew l-operazzjoni taghhom, jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha, ghal rimedju effettiv u ghall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 6, 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi u dawk kollha li jirrizultaw fil-kors tas-smigh tal-kawza, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti titlob bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:

(i) tiddikjara u tiddeciedi li t-tehid forzat tal-fond numru 3, Flat 6, Triq Scicluna, San Giljan, minghand l-awturi tal-esponenti, b'effett tal-ordni ta' rekwizizzjoni, u l-holqien mill-Istat ta' kirja

favur l-intimati u/jew l-awturi taghhom, kif regolata bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), senjatament imma mhux limitatament bl-artikolu 3, 4, 5, u 9 tal-istess Ordinanza, jilliedu d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif fuq inghad, u senjatament bl-artikolu 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikolu 6, 13 u 14 u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

(ii) tiddikjara u tiddeciedi li t-tigdid forzat ta' din il-kirja tal-fond numru 3, Flat 6, Triq Scicluna, San Giljan, favur l-awturi tal-intimati, u l-intimati nfushom, bil-kontroll assoluti kontra t-terminazzjoni tal-kirja mal-iskadenza taz-zmien taghha, u kontra z-zidiet fil-kera paragunabbli ghaz-zieda fil-valur lokatizju, tal-istess fond, kif stipulati fl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), jilledu l-istess drittijiet fundamentali tal-esponenti, kif protetti bl-artikoli 37, 39, u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikolu 6, 13 u 14, u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

(iii) konsegwentement u ghar-ragunijiet premessi, tiddikjara l-imsemmija Ordinanza u d-disposizzjonijiet taghha, senjatament l-artikoli 3, 4, 5 u 9 nulli u minghajr effett legali, u/jew tiddikjara illi l-istess artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) mhumiex applikabbli ghal din il-kirja;

(iv) taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet, taghti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha mehtiega biex tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti, inkluz billi (i) tiddikjara li l-intimati Cuschieri m'ghandhomx aktar jedd jistriehu fuq id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid

tal-Kiri tal-Bini biex jibqghu jgeddu favur taghhom il-kirja ta' dan il-fond, numru 3 Flat 8, Triq Scicluna, San Giljan; u (ii) tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti, u ghall-okkuppazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti, u ghall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu ingunti minn issa ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'Illi qabel xejn huwa xieraq illi r-rikorrenti ġġib prova sodisfaċenti:
    i) li hija tassew is-sid tal-fond mertu tal-kawża, stante li r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hi saret is-sid tal-proprjeta' in kwistjoni; u
    ii) tal-kirja li qed tilmenta minnha;

2. Illi in linea preliminari wkoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, biex ir-rikorrenti tissokta b'din il-kawża, jeħtieġ li turi li l-intimati Emanuel Cuschieri u Joseph Cuschieri tabilħaqq igawdu minn kirja li tiġġedded skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża, il-fond *de quo* kien ġie derekwiżizzjonat fis-sena 2010. Magħdud ma' dan, għall-inqas mill-kitba tar-rikors promotur, ma jirriżultax li saret kirja qabel l-1 ta' Ġunju 1995, u **għaldaqstant la jgħoddu d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas japplika l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;

3. Illi f'dan il-kuntest, **iż-żmien kollu li l-intimati Emanuel Cuschieri u Joseph Cuschieri damu jokkupaw il-fond bis-saħħa tal-ordni tar-rekwiżizzjoni mhuwiex meqjus bħala kirja soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, u dan skont l-artikolu 44(2) tal-istess liġi**. Għalhekk **jekk wara t-tneħħija tar-rekwiżizzjoni, l-inkwilini baqgħu jgħammru fil-fond b'titolu ta' kirja, <u>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-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u/jew bl-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta</u>. Jekk dan hu hekk, l-azzjoni konvenzjonali tar-rikorrenti kontra t-tħaddim ta' dawn l-artikoli tal-liġi ma tistax tirnexxi**;

4. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk din l-Onorabbli Qorti issib li l-Kapitolu 69 huwa applikabbli, mela allura għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha għaliex ir-rikorrenti għandha rimedju ordinarju disponibbli għaliha kemm taħt l-Artikolu 9, għaliex jidher li l-inkwilini ilhom snin ma jħallsu l-kera dovuta minnhom, u kemm taħt l-Artikolu 4A tal-Kap. 69;

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

6. Illi, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-allegazzjoni ta' vjolazzjoni tal-Artikolu 13 tal-

Konvenzjoni Ewropea hija waħda intempestiva, *stante* li l-proċeduri odjerni huma preċiżament intiżi sabiex jagħtu lir-rikorrenti rimedju effettiv għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha. Ma tistax għalhekk ir-rikorrenti tallega ksur tal-Artikolu 13 qabel ma tkun eżawrixxiet ir-rimedji disponibbli għaliha taħt il-liġi nostrana;

7. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

*Dwar l-allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea*

8. Illi, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali ilment huwa nsostenibbli stante li, skond l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, '*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*'. F'dan il-każ, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u l-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fit-12 ta' Frar 1949;

9. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli stante li f'dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti, imma sempliċiment ikkontrolla l-użu tal-proprjetà. Għalhekk, ma hux korrett dak illi tgħid ir-rikorrenti fl-ewwel talba tagħha illi kien hemm 'teħid forzat' f'dan il-każ;

10. Illi sa fejn ir-rikorrenti qed tattakka d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 16, 69 u 125 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li skont il-*proviso* ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

11. Illi l-liġijiet impunjati għandhom: i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipprovdu social housing u sabiex 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;

12. Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera jingħad li l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

13. Illi, nonostante dan, bl-emedi l-aktar riċenti li saru lil Kapitolu 69 u 16 fl-ambitu ta' kirjiet ikkontrollati, ir-rikorrenti ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa tal-Artikolu 4A, r-rikorrenti tista' titlob lil Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Żieda b'din ir-rata żżomm

bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. B'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sid bħar-rikorrenti jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat, kif inhu allegat f'dan il-każ;

14. Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

*Dwar l-Allegat Ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta*

15. Illi kif ġie deċiż f`kawżi oħra ta` din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta` dawn l-artikoli, ir-rikorrenti ma ssodisfatx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvedimenti. Fil-każ tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, għandu jiġi muri li l-liġi in kwistjoni hija diskriminatorja għaliex titratta lir-rikorrenti differenti minħabba razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess,

orjentazzjoni sesswali jew identita' tal-ġeneru. Fil-każ tal-Artikolu 14, ir-rikorrenti għandha turi li qed tiġi ddiskriminata fit-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni minħabba s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma` minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor. Fil-każ in dizamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta` status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija;

16. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, sabiex ir-rikorrenti tkun tista' tallega li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha *ai termini* tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, trid tipprova wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta` '*like with like*' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

*Dwar l-Allegat Ksur tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea*

17. Illi, dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-"*procedural fairness*" ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-ligi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti;

18. Illi, tassew il-jedd ta' smigħ xieraq, fil-ġeneralità tal-kazijiet, jidħol biss: (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien inġustifikat waqt is-smigħ tal-kawża; (iii) meta s-smigħ jissokta fl-assenza tal-parti fil-kawża; (iv) meta parti ma tingħatax id-dritt li tinstema' (*audi alterem partem*) u/jew li tressaq il-każ tagħha kif imiss; u (v) meta

s-sentenza tingħata mingħajr motivazzjoni. Huwa bil-bosta evidenti li f'dan il-każ ma teżisti l-ebda waħda minn dawn l-ipoteżijiet imsemmija u għalhekk wieħed fi żgur ma jistax jitkellem fuq vjolazzjoni ta' smigħ xieraq;

19. Illi, għalkemm huwa veru li minn żvilupp tal-ġurisprudenza min-naħa tal-organi ġudizzjarji fi Strasburgu ġie stabbilit li bħala parti mill-artikolu 6 wieħed għandu jingħatalu wkoll il-jedd ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali, madankollu dan ma jfissirx u ma jsarrafx fi dritt illi wieħed m'għandux ikun soġġett għal-liġi sostantiva li tirregola s-sitwazzjoni, b'hekk l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

*Dwar l-Allegat Ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni*

20. Illi, rigward l-allegazzjoni ta' vjolazzjoni tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirribadixxi illi r-rikorrenti għandha, a disponibbilità tagħha, rimedju effettiv sabiex tivvanta ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, billi tipproċedi quddiem din l-Onorabbli Qorti u titlob rimedju, kif fil-fatt qed taghmel permezz tal-proċeduri odjerni. Għalhekk, la hemm ksur tal-istess artikolu, u la jista' jiġi allegat ksur tal-istess artikolu f'dan l-istadju;

**GĦALDAQSTANT**, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma soffriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat ir-risposta tal-intimat Emanuel Cuschieri li taqra kif isegwi:

1. 'Preliminarjament is-socjeta' rikorrenti jehtieg taghti prova tat-titolu taghha fuq il-proprjeta' *de quo agitur* u tal-interess guridiku taghha biex tippromwovi dawn il-proceduri hekk kif dedotti fir-Rikors promotur.

2. Preliminarjament ukoll, l-insostenibilita' tal-azzjoni attrici in kwantu mill-ewwel talba jirrizulta li fl-istess nifs qed jigi attakkat kemm l-ordni ta' rekwizizzjoni li permezz tieghu l-fond in kwistjoni kien inghata lill-missier ir-rispondent odjern kif ukoll il-protezzjoni lill-kerrej moghtija bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid ta' Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u ghalhekk mhux biss hemm konfuzjoni t'azzjonijiet izda wkoll nuqqas ta' integrita tal-gudizzju stante illi ebda wiehed mill-intimati citati in gudizzju mhu l-legittimu kontradittur ghal-lanjanza u t-talba/iet relattivi ghall-ordni ta' rekwizizzjoni.

3. Illi l-azzjoni attrici hija legalment insostenibbli stante illi l-ordni ta' rekwizizzjoni illi permezz taghha l-fond in kwistjoni kien inghata lill-missier ir-rispondent odjern kienet diga fis-sehh qabel ma l-fond in kwistjoni gie akkwistat mis-socjeta' rikorrenti u l-fond in kwistjoni diga kien suggett ghall-kirja protetta u ghalhekk is-socjeta' rikorrenti ma soffriet ebda lezjoni tad-drittijiet fondamentali taghha fit-termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

4. Illi, sussidjarjament u minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, anke kieku din l-Onorabbli Qorti kellha tilqa' t-talba tas-socjeta'

rikorrenti ghall-kundanna tal-hlas ta' danni, tali danni certament li mhuwiex responsabbli ghalihom ir-rispondent.

5. Illi wkoll, dejjem sussidjarjament u minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, qieghed jigi eccepit li bid-dhul fis-sehh tal-Att li Jemenda l-Ligijiet Relattivi ghall-Kirjiet Residenzjali Protetti, is-socjeta' rikorrenti ma tistax tilmenta aktar dwar zbilanc jew nuqqas ta' proporzjonalita u kwindi d-drittijiet fundamentali tas-socjeta' rikorrenti ma jistghux jitqiesu bhala miksura.

6. Illi wkoll it-talbiet vantati mis-socjeta' rikorrenti huma semmai intempestivi u prematuri billi qabel xejn hija ghandha tuzufruwixxi ruhha mid-dispozizzjonijiet tal-Att li Jemenda l-Ligijiet Relattivi ghall-Kirjiet Residenzjali Protetti qabel ma jista' jinghad illi l-jeddijiet fundamentali taghha gew lezi u miksura.

7. Illi assolutament minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, il-ligijiet citati mis-socjeta' rikorrenti iservu ghan legittimu u socjali u ghalhekk ma jistghux jitqiesu li huma vjolattivi tad-drittijiet fundamentali tas-socjeta' rikorrenti.

8. Illi fir-rigward ta' dak imtenni mis-socjeta' rikorrenti fir-Rikors promotur taghha fis-sens illi r-rispondent ghandu mezzi abbondanti u gid illi b'rizultat tieghu r-rispondent ma jisthoqqlux li jinghata ebda ghajnuna jew protezzjoni, apparti li dak hekk imtenni huwa kompletament irrelevanti ghad-determinazzjoni tal-kaz odjern, dan assolutament mhuwiex minnu u dan kif jista' jigi ampjament ippruvat, jekk ikun hekk mehtieg, waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza. Oltre dan assolutament mhuwiex minnu lanqas dak imtenni mis-socjeta' rikorrenti illi r-rispondent b'xi mod qed jipprova japprofitta ruhu mis-sitwazzjoni ghad-detriment tas-

socjeta' rikorrenti, u dan ukoll kif jista' jigi ampjament ippruvat waqt it-rattazzjoni ta' din il-kawza.'

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratt, protest gudizzjarju, rapport ex-parte, requisition order bin-numru 28830, agreement form, ricevuta ta' hlas b'cedola ta' depositu, ittri, notifika ta' derekwizizzjoni, ricerki pubblici, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-13 ta' Ottubru, 2021 in vista li l-intimat Joseph Cuschieri gie notifikat kif jirrizulta min-notifika posittiva a fol. 23 tal-process gie dikjarat kontumaci;

Rat illi fil-verbal tat-13 ta' Ottubru, 2021 Dr Pawlu Lia talab in-nomina ta' Perit sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 3, Flat 6 fi Triq Scicluna, San Giljan mis-sena 1987 u kull hames snin sal-21 ta' Mejju, 2021 u li tirrelata wkoll dwar dak li qed jigi premess fil-hames premess tar-rikors guramentat u cioe' jekk il-proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti tistax tigi zviluppata minghajr il-fond koncernat f'din il-kawza, rat ir-risposta ta' Dr Chris Cilia ghall-intimat Emanuel Cuschieri fejn iddikjara li fir-rigward ta' dak mitlub, l-intimat qieghed jokkupa l-fond b'titolu validu li taghtih il-ligi u ghalhekk m'huwiex passibli ghall-ebda danni ta' kwalsiasi natura li qed jigu reklamati mis-socjeta' rikorrenti, u rat li l-Qorti f'dak l-istadju minghajr pregudizzju ghar-risposta tal-intimat innominat lil Perit Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata skond dan il-verbal;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi pprezentat fl-atti nhar l-4 ta' Jannar, 2022 u mahluf nhar id-19 ta' Jannar, 2022 a fol. 36 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 31 ta' Ottubru, 2023 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' rikorrenti esebita fl-atti;

Rat l-atti kollha.

**Ikkunsidrat:**

**<u>Fatti fil-qosor:</u>**

Illi l-fatti fil-qosor jikkonsistu fis-segwenti:

1. Illi s-socjeta' rikorrenti E & G Developments Limited tippremetti li hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru 3, Flat 6 fi Triq Scicluna, San Giljan liema fond gie akwistat minnha flimkien ma fondi ohra permezz ta' kuntratt tad-29 ta' Settembru, 2017 fl-atti tan-Nutar Ian Spiteri a fol. 75 et seq tal-process.

Illi mill-kuntratt imsemmi tad-29 ta' Settembru, 2017 fl-atti tan-Nutar Ian Spiteri jirrizulta gherq tat-titolu ulterjuri fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna.

2. Illi jirrizulta li l-fond originarjament kien gie rekwizizzjonat u fil-5 ta' April, 1974 kien gie moghti lil certu Buhagiar (ara ftehim a fol. 138 tal-process). Sussegwentement fis-6 ta' Settembru, 1974 l-istess fond kien gie mbaghad allokat lil Joseph Cuschieri – missier l-intimat Emanuel Cuschieri bil-kera ta' tnejn u ghoxrin lira tal-munita l-antika (Lm22) fis-sena (ara ftehim a fol. 139 tal-process).

3. Illi s-socjeta' rikorrenti pprocediet bil-kawza odjerna fejn talbet li jigi dikjarat u deciz li t-tehid forzat tal-fond numru 3, Flat 6 fi Triq Scicluna, San Giljan, minghand l-awturi taghha, b'effett tal-ordni ta' rekwizizzjoni, u l-holqien mill-Istat ta' kirja favur l-intimati u/jew l-awturi taghhom, kif regolata bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament imma mhux limitatament bl-Artikoli 3, 4, 5, u 9 tal-istess Ordinanza, jilledu d-drittijiet fundamentali taghha kif fuq inghad, u senjatament bl-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikoli 6, 13 u 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali. Talbet ukoll sabiex jigi dikjarat u deciz li t-tigdid forzat ta' din il-kirja tal-fond numru 3, Flat 6 fi Triq Scicluna, San Giljan, favur l-awturi tal-intimati, u l-intimati nfushom, bil-kontroll assolut kontra t-terminazzjoni tal-kirja mal-iskadenza taz-zmien taghha, u kontra z-zidiet fil-kera paragunabbli ghaz-zieda fil-valur lokatizju, tal-istess fond, kif stipulati fl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), jilledu l-istess drittijiet fundamentali taghha, kif protetti bl-Artikoli 37, 39, u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikoli 6, 13 u 14, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali. Is-socjeta' rikorrenti talbet ukoll sabiex konsegwentement u ghar-ragunijiet premessi, tiddikjara l-imsemmija Ordinanza u d-disposizzjonijiet taghha, senjatament l-Artikoli 3, 4, 5 u 9 nulli u minghajr effett legali, u/jew tiddikjara illi l-istess Artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta mhumiex applikabbli ghal din il-kirja. Finalment is-socjeta' rikorrenti E & G Developments Limited talbet sabiex il-Qorti taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet, taghti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha mehtiega biex tizgura t-twettiq tad-drittijiet

fundamentali fuq imsemmija taghha nkluz billi (i) tiddikjara li l-intimati Cuschieri m'ghandhomx aktar jedd jistriehu fuq id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini biex jibqghu jgeddu favur taghhom il-kirja ta' dan il-fond, numru 3 Flat 6 fi Triq Scicluna, San Giljan; u (ii) tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija taghha, u ghall-okkuppazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet taghha, u ghall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet taghha.

**Rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi:**

Illi permezz ta' digriet tat-13 ta' Ottubru, 2021 a fol. 34 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 3, Flat 6 fi Triq Scicluna, San Giljan mis-sena 1987 u kull hames snin sal-21 ta' Mejju, 2021, kif ukoll sabiex tirrelata dwar jekk il-proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti tistax tigi zviluppata minghajr il-fond koncernat f'din il-kawza minghajr xkiel.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie pprezentat fl-atti nhar l-4 ta' Jannar, 2022 u mahluf mill-istess Perit nhar id-19 ta' Jannar, 2022 (esebit a fol. 36 et seq tal-process). Il-Perit Tekniku fir-rapport taghha tat deskrizzjoni tal-proprjeta' mmobbli u dwar il-finituri u struttura, deskrizzjoni tal-permessi u potenzjal. Sussegwentement ghaddiet sabiex ghamlet xi kunsiderazzjonijiet sabiex fl-ahhar tat il-valur tal-fond u l-valur lokatizzju tal-istess. Il-Perit Tekniku Borg Costanzi ghamlet il-konsiderazzjonijiet taghha wkoll dwar jekk il-proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti tistax tigi zviluppata minghajr il-fond koncernat f'din il-kawza minghajr xkiel.

Il-Perit Tekniku Borg Costanzi ddikjarat li bhala valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa dak ta' mitejn u ghoxrin elf Ewro (€220,000) u dan wara li hadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont il-pozizzjoni unika. Tkompli billi tghaddi ghal valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1987 sas-sena 2021 billi gie stmat bil-mod segwenti:

| **MIS-SENA** | **SAS-SENA** | **VALUR LOKATIZJU** |
|---|---|---|
| | | **ANNWALI €** |
| | | |
| **1987** | **1992** | **€750.00** |
| **1993** | **1998** | **€1,500.00** |
| **1999** | **2004** | **€2,500.00** |
| **2005** | **2010** | **€3,800.00** |
| **2011** | **2016** | **€6,500.00** |
| **2017** | **2021** | **€8,800.00** |

Dwar jekk il-proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti tistax tigi zviluppata minghajr il-fond koncernat f'din il-kawza minghajr xkiel. Il-Perit Tekniku Borg Costanzi rrelatat illi huwa difficli li jinkiseb il-potenzjal massimu minghajr il-fond in kwistjoni.

Il-Qorti rat li hadd mill-partijiet ma talab il-hatra ta' periti perizjuri jew b'xi mod ikkontesta dawn il-konkluzjonijiet. Rat ukoll li hadd mill-partijiet ma' ressaq domandi in eskussjoni ghalkemm Dr Julian Vella ghall-intimat Avukat tal-Istat fil-verbal tal-25 ta' Jannar, 2022 kien iddikjara li sejjer jaghmel eskussjoni bil-miktub.

**<u>L-ewwel, it-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Emanuel Cuschieri:</u>**

Illi permezz ta' l-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li s-socjeta' rikorrenti trid iggib prova sodisfacenti (i) li hija tassew is-sid tal-fond in kwistjoni stante li ma tistax tilmenta dwar perijodi qabel ma hi saret is-sid tal-proprjeta' in kwistjoni u (ii) tal-kirja li qed tilmenta minnha. Imbaghad bhala t-tieni eccezzjoni eccepixxa in linea preliminari li biex is-socjeta' rikorrenti tissokta b'din il-kawza, jehtieg li turi li l-intimati ahwa Cuschieri tabilhaqq igawdu minn kirja li tiggedded skont il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Jghid li mill-kitba tar-rikors promotur, ma jirrizultax li saret kirja qabel l-1 ta' Gunju, 1995 u ghaldaqstant la jghoddu d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u lanqas japplika l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Isostni li z-zmien kollu li l-intimati ahwa Cuschieri damu jokkupaw il-fond bis-sahha tal-ordni ta' rekwizizzjoni mhuwiex meqjus bhala kirja soggetta ghad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skont l-Artikolu 44(2) tal-istess ligi.

L-intimat Emanuel Cuschieri bhala l-ewwel eccezzjoni tieghu wkoll ressaq eccezzjoni simili ghal dik tal-intimat Avukat tal-Istat fis-sens li s-socjeta' rikorrenti trid tipprova t-titolu taghha fuq il-proprjeta' *de quo agitur* u tal-interess guridiku taghha biex tippromwovi dawn il-proceduri.

<u>Prova dwar it-titolu tal-proprjeta':</u>

Illi kif iddikjarat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) dwar l-prova tat-titolu, fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 inghad:

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'.

Hekk ukoll inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 il-Qorti Kostituzzjonali illi:

> 'Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-esitu ta' din il-kawza.'.

Illi fi kwalunkwe kaz minn ezami tal-provi jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti resqet prova sufficjenti tat-titolu taghha sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta hija saret is-sid.

<u>Prova tal-kirja u li l-kirja hija regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Illi m'hemmx dubju li bejn il-partijiet tezisti kirja u dan billi l-istess gie kkonfermat mill-intimat Emanuel Cuschieri. Fl-atti xehed ukoll

Andrew Xuereb in rapprezentanza tal-Awtorita' tad-Djar fis-seduta tas-16 ta' Mejju, 2023 a fol. 144 et seq tal-process li xehed dwar kif il-fond kien gie rekwizizzjonat u gie allokat l-ewwel lil certu Buhagiar u mbaghad lil missier l-intimati Joseph Cuschieri. Spjega wkoll li wara li Joseph Cuschieri kien gie mitlub certu dokumenti, li naqas li jipprovdi, l-fond kien gie de-rekwizizzjonat.

Illi dwar il-kwistjoni ssollevata fit-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li ma jirrizultax li l-kirja gejja minn qabel is-sena 1995, il-Qorti tqis li mill-provi jirrizulta li l-inkwilini Cuschieri kienu jhallsu l-kera ffissata mill-Awtorita' tad-Djar direttament lis-sidien tal-fond in kwistjoni sa mis-sena 1974. Jirrizulta li dak iz-zmien is-sidien kienu jaccettaw il-kera u ghalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti dan holoq relazzjoni ta' kera bejn l-inkwilini u s-sidien. Peress li dan kien qabel is-sena 1995, din ir-relazzjoni hija regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Hekk l-istess inghad mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet **Jeremy Cauchi et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-26 ta' Jannar, 2022 illi:

> '16. Il-Qorti tqis illi dan l-aggravju għandu mis-sewwa. Mill-provi jirriżulta illi l-inkwilini kienu jħallsu l-kera ffissata mill-Awtorita` tad-Djar direttament lis-sidien tal-fond in kwistjoni sa mis-sena 1976. Jirriżulta li dak iż-żmien is-sidien kienu jaċċettaw il-kera u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti dan ħoloq relazzjoni ta' kera bejn l-inkwilina u s-sidien. Fil-fatt, l- Artikolu 8 tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li sullokazzjoni magħmula taħt dik il-liġi mhijiex sullokazzjoni għal finijiet tal-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, 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 rekwizizzjonat taht l-Att Dwar id-Djar (Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta). Għalhekk, hekk kif is-sidien bdew jaċċettaw il-ħlas tal-kera direttament mingħand l-inkwilin huma effettivament irrikonoxxew lill-inkwilin u nħolqot

bejniethom relazzjoni ta' kera. Peress li dan kien qabel is-sena 1995, din ir-relazzjoni hija regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli biss bħala l-leġislazzjoni li tirregola r-relazzjoni tal-partijiet mal-Awtorita` tad-Djar, iżda r-relazzjoni ta' bejn is-sid u l-inkwilin hija relazzjoni ta' lokazzjoni regolata mil-liġijiet ta' kera.

17. Rigward ir-referenza li saret għall-Artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal- Liġijiet ta' Malta, il-Qorti tirrileva illi dan is-sub-artikolu jeskludi biss l-applikazzjoni tal-Artikolu 44 u mhux tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu.

18. Għalhekk fil-fehma tal-Qorti huwa ċar li f'dawn iċ-ċirkostanzi, fejn il-kera kienet ilha tiġi mħallsa direttament mis-sidien u aċċettata minnhom minn qabel l-1995 u fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet legali magħmula, inħolqot relazzjoni ta' lokazzjoni bejn is-sidien u l-intimati Caruana ben qabel il-ħruġ tal-Ordni ta' Derekwizizzjoni. Għaldaqstant dan l-aggravju tal-atturi huwa fondat u qiegħed jiġi milqugħ.'

Ghaldaqstant in vista ta' dak li nghad il-Qorti tqis li gie sufficjentement ippruvat li l-kirja hija regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

**<u>Ir-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>**

Illi permezz tar-raba' eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li l-Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita s-setgha kostituzzjonali taghha ghaliex is-socjeta' rikorrenti ghandha rimedju ordinarju disponibbli kemm taht l-Artikolu 9 ghaliex jidher li l-inkwilini ilhom snin ma jhallsu l-kera dovuta minnhom, u kemm taht l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi fil-kawza odjerna s-socjeta' rikorrenti, apparti dikjarazzjoni ta' lezjoni tal-drittijiet fundamentali taghha, qieghda titlob ukoll li tinghata rimedji fosthom kumpens pekunjarju u morali ghal tali vjolazzjoni. Dwar dan ir-rimedju ta' kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali l-Qorti tirrileva li dan huwa kompetenza unika tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u tal-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli li l-intimat Avukat tal-Istat jaghmel referenza ghalihom huma diversi minn dawk mitluba lil din il-Qorti w'ghalhekk jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti, dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali ma kelliex rimedji ohra ghajr li tipprocedi bil-kawza odjerna u dan irrispettivament minn jekk kelliex rimedji ohra disponibbli.

**<u>It-tieni eccezzjoni tal-intimat Cuschieri:</u>**

Illi permezz tat-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat Emanuel Cuschieri jeccepixxi l-insostenibilita' tal-azzjoni attrici in kwantu mill-ewwel talba jirrizulta li fl-istess nifs qed jigi attakkat kemm l-ordni ta' rekwizizzjoni li permezz tieghu l-fond in kwistjoni kien inghata lill-missier l-intimat, kif ukoll il-protezzjoni lill-kerrej moghtija bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid ta' Kiri ta' Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk mhux biss hemm konfuzjoni t'azzjonijiet izda wkoll nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju stante li ebda wiehed mill-intimati citati in gudizzju mhux il-legittimu kontradittur ghal-lanjanza u t-talba/iet ghall-ordni ta' rekwizizzjoni.

Illi l-Qorti rat it-talbiet tal-kawza minn fejn setghet tinnota li m'huwiex minnu li hemm konfuzjoni ta' azzjonijiet. Huwa car illi s-socjeta' rikorrenti qieghda tilmenta fir-rigward l-holqien tal-kirja

favur l-intimati Cuschieri kif regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li originat b'effett tal-ordni ta' rekwizizzjoni pero' mhux kif qieghed jittenta jargumenta l-intimat Cuschieri li l-ilment huwa kemm fuq l-ordni ta' rekwizizzjoni, kif ukoll fuq il-protezzjoni moghtija ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Jsegwi ghalhekk li l-intimat Avukat tal-Istat huwa l-legittimu kontradittur f'kawzi simili.

Illi l-ilment li l-intimat Cuschieri m'huwiex il-legittimu kontradittur huwa accettat mill-gurisprudenza li f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali, huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu li jassigura li l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

Fil-kawza odjerna s-socjeta' rikorrenti tilmenta li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 3, Flat 6 fi Triq Scicluna, San Giljan u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali u diversi drittijiet fundamentali ohra.

Il-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et,** dwar il-kwistjoni tal-legittimu kontraddittur fejn trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili sostniet illi ghalkemm l-kazin agixxa skont il-ligi, u allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, pero' mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan huwa parti mir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-

kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata. Hekk ukoll fil-kaz odjern, fejn ghalkemm l-intimat Emanuel Cuschieri m'ghandux legalment jirrispondi pero' ghandu jkun partecipi billi ghandu rapport guridiku li huwa regolat bil-ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qieghda tigi attakkata. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

**<u>Allegat ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>**

Illi bhala s-sitt eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li l-allegazzjoni ta' vjolazzjoni tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea hija wahda intempestiva stante li l-proceduri odjerni huma precizament intizi sabiex jaghtu lis-socjeta' rikorrenti rimedju effettiv ghall-allegata ksur tad-drittijiet fundamentali taghha. Ma tistax ghalhekk is-socjeta' rikorrenti tallega ksur tal-imsemmi artikolu qabel ma tkun ezawriet ir-rimedji disponibbli ghaliha taht il-ligi nostrana.

Illi l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni jaqra kif isegwi:

> 'Kull min ikollu mharsa d-drittijiet u libertajiet tieghu kontemplati f'din il-Konvenzjoni ghandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorita nazzjonali ghalkemm dan il-ksur ikun sar minn persuni li jkun qed jagixxi f'kariga ufficjali.'.

Illi dwar l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni, l-ghan warajh huwa li jassikura li l-Istat jipprovdi rimedju effettiv ghal persuni li jissollevaw kwistjonijiet marbuta ma' ksur ta' drittijiet fundamentali. Huwa car li permezz tal-proceduri odjerni s-socjeta' rikorrenti mhux biss qieghda tipprevalixxi ruhha minn mekkanizmu sabiex tkun tista tavvanza pretensjonijiet ta' ksur ta' drittijiet fundamentali, imma wkoll din il-Qorti ghandha s-setgha

li tipprovdi rimedju effettiv fil-kaz li jinstab ksur ta' drittijiet fundamentali tas-socjeta' rikorrenti. Ghalhekk fic-cirkostanzi l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat fir-rigward l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni u tichad it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti safejn jitrattaw dan l-artikolu.

**Allegat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:**

Illi permezz tal-eccezzjoni numru hmistax l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u dan ghaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tas-socjeta' rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta' dawn l-artikoli, is-socjeta' rikorrenti ma ssodisfatx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvedimenti. Fil-kaz tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, ghandu jigi muri li l-ligi in kwistjoni hija diskriminatorja ghaliex titratta lis-socjeta' rikorrenti differenti minhabba razza, post ta' origini, opinjonijiet politici, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identita' tal-generu. Fil-kaz tal-Artikolu 14, is-socjeta' rikorrenti ghandha turi li qed tigi ddiskriminata fit-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni minhabba s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma` minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status iehor. Fil-kaz in dizamina ma giet allegata l-ebda diskriminazzjoni ghal xi raguni ta` status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija. Ukoll fl-eccezzjoni ndikata bil-punt numru wiehed u ghoxrin eccepixxa li sabiex is-socjeta' rikorrenti tkun tista' tallega li gie lez id-dritt fundamentali taghha *ai termini* tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, trid tipprova

wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bazi ta` '*like with like*' u dan ghaliex mhux kull agir huwa wiehed diskriminatorju.

Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea:

Is-socjeta' rikorrenti fir-rikors promotur tilmenta minn lezjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea liema artikolu jaqra kif isegwi:

> 'It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew *status* iehor.'.

Illi fid-decizjoni fl-ismijiet **D.H. and Others -vs- The Czech Republic** (Application nru: 57325/00) deciza fit-13 ta' Novembru, 2007 gie spjegat illi diskriminazzjoni taht il-Konvenzjoni ghandha tinftiehem bhala:

> 'The Court has established in its case-law that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations (see *Willis v. the United Kingdom*, no. 36042/97, §48, ECHR 2002-IV, and *Okpisz v. Germany*, no. 59140/00, §33, 25 October 2005).'.

Illi t-terminu 'similar situation' giet definita fid-decizjoni **Clift -vs- United Kingdom** (Applikazzjoni nru: 7205/07) deciza nhar it-13 ta' Lulju, 2010 bhala s-segwenti:

> ‘The Court has established in its case-law that in order for an issue to arise under Article 14 there must be a difference in the treatment of persons in analogous, or relevantly similar, situations (D.H. and Others v. the Czech Republic [GC], no. 57325/00, § 175, ECHR 2007; Burden, cited above, § 60; and Carson, cited above, § 61). The Court notes that the requirement to demonstrate an “analogous position” does not require that the comparator groups be identical. The fact that the applicant's situation is not fully analogous to that of shorter-term or life prisoners and that there are differences between the various groups does not preclude the application of Article 14 (see, mutatis mutandis, Petrov v. Bulgaria, no. 15197/02, § 53, 22 May 2008). The applicant must demonstrate that, having regard to the particular nature of his complaint, he was in a relevantly similar situation to others treated differently.’.

Il-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tagħha tat-28 ta’ Settembru, 1995 fil-kawża fl-ismijiet **Spadea and Scalabrino v. Italy** osservat illi:

> ‘Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justification, persons in “relevantly” similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been better treated.’.

Illi fil-kaz odjern, is-socjeta’ rikorrenti ma gabet l-ebda prova li persuna jew persuni ohra fl-istess sitwazzjoni taghha gew trattati b’mod differenti u lanqas ma ndikat motiv formanti l-bazi tad-diskriminazzjoni. Il-Qorti zzid li minn dak li rat tul dawn is-snin li

ilha tipresjedi kawzi simili, minn imkien ma jirrizulta li kien hemm xi forma ta' diskriminazzjoni mas-sidien ta' proprjetajiet li jaqghu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-ligi kienet taghti lill-inkwilini. Piuttost setghet tikkonstata li lkoll kienu affettwati u milquta bl-istess mod. Ukoll is-socjeta' rikorrenti lanqas ma ppruvat li qed tigi trattata b'mod differenti ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:</u>

Is-socjeta' rikorrenti tilmenta wkoll minn lezjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta li l-aktar parti ta' rilevanza cioe' s-sub-artikolu 3 jaqra kif isegwi:

> '(3) F'dan l-artikolu, il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta' deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn.'.

Illi l-kaz odjern jitratta lment ta' diskriminazzjoni bhala sid ta' fond meta mqabbel ma' sidien ohra w'ghalhekk ma jinkwadra taht l-ebda wahda mill-kwalifiki. Jsegwi li ma jirrizultax vjolazzjoni skont l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjonijiet hmistax u sittax tal-intimat Avukat tal-Istat.

**Allegat ksur tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea:**

Illi dwar l-allegat ksur tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvezjoni Ewropea l-intimat Avukat tal-Istat ressaq is-sbatax, it-tmintax u d-dsatax il-eccezzjoni fejn eccepixxa fis-sbatax il-eccezzjoni illi dwar l-ilment mibni fuq l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-kuncett kollu ta' smigh xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixhut esklussivament fuq il-"*procedural fairness*" ta` kawza. L-access ghall-Qorti ma jfissirx li l-ligi ghandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Imbaghad bhala t-tmintax il-eccezzjoni kompla jsostni li tassew il-jedd ta' smigh xieraq, fil-generalità tal-kazijiet, jidhol biss: (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien ingustifikat waqt is-smigh tal-kawza; (iii) meta s-smigh jissokta fl-assenza tal-parti fil-kawza; (iv) meta parti ma tinghatax id-dritt li tinstema' (*audi alterem partem*) u/jew li tressaq il-kaz taghha kif imiss; u (v) meta s-sentenza tinghata mingħajr motivazzjoni. Huwa bil-bosta evidenti li f'dan il-kaz ma tezisti l-ebda wahda minn dawn l-ipotezijiet imsemmija u ghalhekk wiehed fi zgur ma jistax jitkellem fuq vjolazzjoni ta' smigh xieraq. Imbaghad fid-dsatax il-eccezzjoni eccepixxa li ghalkemm huwa veru li minn zvilupp tal-gurisprudenza min-naha tal-organi gudizzjarji fi Strasburgu gie stabbilit li bhala parti mill-Artikolu 6 wiehed ghandu jinghatalu wkoll il-jedd ta' access lil Qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali, madankollu dan ma jfissirx u ma jsarrafx fi dritt illi wiehed m'ghandux ikun soggett ghal-ligi sostantiva li tirregola s-sitwazzjoni, b'hekk l-ilment ghandu jigi michud ukoll.

Illi l-Qorti analizzat l-atti in relazzjoni ma' dawn l-ilmenti u rat li mkien is-socjeta' rikorrenti ma hi qieghda tilmenta minn xi nuqqas procedurali konsistenti fost affarijiet ohra minn (i) nuqqas ta' tribunal indipendenti u mparzjali, (ii) dewmien ingustifikat waqt smiegh ta' kawza, (iii) meta smiegh jissokta fl-assenza tal-parti tal-kawza, (iv) nuqqas ta' applikazzjoni tal-principju tal-*audi alteram partem*, u/jew li tressaq il-kawza kif imiss, (v) meta s-sentenza tinghata minghajr motivazzjoni.

Illi dipiu' l-Qorti taqbel mal-eccezzjoni bin-numru dsatax fis-sens illi ghalkemm minn evolviment tal-gurisprudenza min-naha tal-organi gudizzjarji fi Strasburgu gie stabbilit li bhala parti mill-Artikolu 6 wiehed ghandu jinghata il-jedd ta' access lil Qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali, dan ma jfissirx u ma jsarrafx fi dritt illi wiehed m'ghandux ikun soggett ghall-ligi sostantiva li tirregola jew tikkontrolla l-prezzijiet, jew l-ammont ta' kera massima li tista tigi mposta f'certu tip ta' kirjiet partikolari. Din il-Qorti taqbel perfettament ma dan l-argument u ghalhekk tqis li bl-applikazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta m'hemmx ksur tal-Artikoli msemmija.

**<u>Allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:</u>**

Fir-rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa fit-tmien eccezzjoni li safejn l-ilment tas-socjeta' rikorrenti huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali lment m'huwiex sostenibbli stante li skont l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni dan l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta dahal fis-sehh fid-19 ta' Gunju, 1931 u l-Kap. 125 dahal fis-sehh fit-12 ta' Frar, 1949.

Illi s-sub-artikolu 9 tal-Artikolu 47 tal-Kostituzzjoni jaqra kif isegwi:

'(9) 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.'.

Illi minn qari ta' dan is-sub-artikolu u l-fatt li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta verament gie promulgat ferm qabel is-sena 1962, jirrizulta li l-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li l-operazzjoni tieghu hija protetta mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Is-socjeta' rikorrenti lanqas ma ndikat wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni hija fondata u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

Illi dwar id-disa' ecezzjoni gialadarba rrizulta li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistax ikun suggett ghal applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Qorti mhux ser tinoltra ruhha oltre fl-ezami taghha stante li giet sorvolata.

**Allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:**

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

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

Illi dwar dan fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** inghad illi:

> '...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu

sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi:

'*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1*'. (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'.

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** illi:

'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.'.

Illi fid-decizjoni **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 illi:

'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li

m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[1] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[2]'.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet:

'[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'.

Dwar dan il-punt gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et** nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:

'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati

[1] A. Grgić *et al.*, *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.

[2] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).

klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.

Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq…'.

Illi l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori giet nominata l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ghal dan il-ghan. Illi meta jsir paragun bejn il-kera percepita mis-socjeta' rikorrenti u dik stabilita' mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 2001 il-kera percepibbli annwali mis-socjeta' rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' tnejn u ghoxrin lira tal-munita l-antika (Lm22) ekwivalenti ghas-somma ta' wiehed u hamsin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€51.25) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' elfejn u hames mitt Ewro (€2,500). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' tmien 'telef u tmien mitt Ewro (€8,800) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mis-socjeta' rikorrenti suppost kienet merament dik ta' mitejn u disa' Ewro u erbgha u sittin centezmu (€209.64) fis-sena ghalkemm mid-deposizzjoni ta' l-intimat Emanuel Cuschieri a fol. 126 et seq tal-process jirrizulta li dan ma kienx qieghed ihallas kera. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tas-socjeta'

rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar l-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili gie wkoll ritenut fid-decizjoni kwotata aktar il-quddiem fl-ismijiet **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** illi:

> 'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat.[3] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):
>
>> "Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

---

[3] **Anthony Aquilina v. Malta** (QEDB, 11/12/2014); **Joseph Falzon vs Avukat Generali** (Kost., 28/04/2017) **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019).

Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn kienu qed jissubixxu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom u baqghu kostretti li jircievu kera tenwa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofrew minn deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li legalment ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Illi kif qalet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

> "*The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful.*"'.

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti din il-Qorti tqis li s-socjeta' rikorrenti certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021 garbet ksur tal-jedd fundamentali taghha sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

**Rimedji:**

Illi s-socjeta' rikorrenti, oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha, qed titlob li tinghata kumpens/danni li ghandha tithallas lilha mill-intimat Avukat tal-Istat.

**Kumpens:**

Illi dwar il-kumpens dovut il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi d-danni pekunjarji li ghandhom jinghataw f'kawza bhal din m'ghandhomx ikunu ekwivalenti ghal danni civili:

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar, 2023 fl-ismijiet **Paolino sive Lino Agius et -vs- L-Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 246/19/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea deciza fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

> '20. Għalhekk skont l-istima tal-perit tekniku, it-total tal-kera li sid il-kera seta' jirċievi fis-suq miftuħ kien:
>
> - 30/4/1987 sa Frar 1999 ċirka = €23,047

u nofs dak l-ammont hu €11,523[4]

- 27/3/2015 sal-1/6/2021 ċirka = €44,970

Total........................................€56,493.

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ Cauchi v. Malta,[5] irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan soċjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.

22. Ir-rikorrenti ddikjaraw li l-kera kienet €163.06 fis-sena. Għalhekk fil-perjodu rilevanti 30 ta' April 1987 sal-bidu ta' Frar 1999 il-kera li kienu intitolati għaliha kienet ta' ċirka €2,000, minn liema somma jrid jonqos in-nofs peress li kif spjegat nofs il-qligħ kien jappartjeni lill-mara tat-testatur. Qalu li fl-2013 sal-2015 żdiedet għal €197.58 fis-sena, bejn l-2016 u l- 2018 awmentat għal €203.14, u fl-2019 reġgħet żdiedet għal €209.64. Għalhekk fit-tieni perjodu bejn is-27 ta' Mejju 2015 sal-1 ta' Gunju 2021, il-kera kienet ċirka €1,311. Total ta' €2,311. Meta tnaqqas €31,636 - €2,311 jibqa' bilanċ ta' €29,325.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilini Cuschieri ilhom igawdu l-fond mis-sena 1974.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' rikorrenti tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni

---

[4] Skont il-perit tekniku l-kera fl-1987 sa 1990 = €1,600 fis-sena; 1991 sa 1995 = €2,000 fis- sena; 1996 sa 1999 = €2,329 fis-sena; 2015 = €5,400 fis-sena; 2016 sa 2019 = €6,720 u 2020 = €9,600 fis-sena.

[5] Applikazzjoni numru 14013/19 tal-25 ta' Marzu 2021.

pekunjarji:

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn Ottubru tas-sena 2017 u dan ghaliex kien minn dakinhar li s-socjeta' rikorrenti akwistat il-fond u l-perijodu ghandu jkompli sa April 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin, kif stmat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, jammonta komplessivament ghal dak ta' wiehed u tletin elf hames mija tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin centezmu (€31,533.33). L-intimat Emanuel Cuschieri fix-xhieda tieghu a fol. 126 et seq tal-process iddikjara li m'huwiex ihallas kera. Il-Qorti ghalhekk m'ghandiex x'tiehu in konsiderazzjoni inkwantu ghal kera mhallsa tul l-imsemmija snin. Dan ifisser li m'hemm l-ebda ammont x'jigi mnaqqas. Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€31,533.33 – 30%= €22,073.33 – 20% = €17,658.66

**<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>**: sbatax il-elf sitt mija tmienja u hamsin Ewro u sitta u sittin centezmu (€17,658.66).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet

fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' elf Ewro (€1,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

**<u>Decizjoni:</u>**

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tilqa' s-sitt eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat stante li m'hemmx ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. Tilqa' t-tmien eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta bhala mhux applikabbli filwaqt li tiddikjara l-eccezzjoni numru disa' bhala sorvolata;

3. Tilqa' l-hmistax u s-sittax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat stante li m'hemmx ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

4. Tilqa' s-sbatax, it-tmintax u d-dsatax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat stante li m'hemmx ksur tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea;

5. Tichad l-eccezzjonijiet kollha rimanenti sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimat Cuschieri sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

6. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li t-tehid forzat tal-fond numru 3, Flat 6 fi Triq Scicluna, San Giljan, minghand l-awturi tas-socjeta' rikorrenti, b'effett tal-ordni ta' rekwizizzjoni, u l-holqien mill-istat ta' kirja favur l-intimati u/jew l-awturi taghhom, kif regolata bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament imma mhux limitatament bl-Artikoli 3, 4, 5, u 9 tal-istess Ordinanza, jilliedu d-drittijiet fundamentali tas-socjeta' rikorrenti kif fuq inghad, u senjatament bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tichadha fil-parti relatata mal-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikoli 6, 13 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

7. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi li t-tigdid forzat ta' din il-kirja tal-fond numru 3, Flat 6 fi Triq Scicluna, San Giljan, favur l-awturi tal-intimati, u l-intimati nfushom, bil-kontroll assoluti kontra t-terminazzjoni tal-kirja mal-iskadenza taz-zmien taghha, u kontra z-zidiet fil-kera paragunabbli ghaz-zieda fil-valur lokatizju, tal-istess fond, kif stipulati fl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jilledu l-istess drittijiet fundamentali tas-socjeta' rikorrenti, kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea filwaqt li tichadha fil-parti relatata mal-Artikoli 37, 39, u 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikoli 6, 13 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

8. Tichad it-tielet talba ghad-dikjarazzjoni ta' nullita' u bla effett legali fil-kaz tal-Artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll l-inapplikabilita' ghal din il-kirja tal-imsemmija artikoli;

9. Tilqa' limitatament ir-raba' talba u tghaddi sabiex taghti r-rimedju opportun billi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju dovuta lis-socjeta' rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' tmintax-il elf, sitt mija, tmienja u hamsin Ewro u sitta u sittin centezmu (€18,658.66) u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas il-kumpens hekk likwidat, filwaqt li tichadha fil-parti li ntalbet dikjarazzjoni li l-intimati Cuschieri m'ghandhomx aktar jedd jistriehu fuq id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta biex igeddu favur taghhom il-kirja ta' dan il-fond numru 3, Flat 6 fi Triq Scicluna, San Giljan.

Bl-ispejjez kollha ta' din il-procedura ghandhom jigu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat nkluz dawk tal-intimati inkwilini.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

**Moqrija.**

**Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri**
**B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.**

**11 ta' Lulju, 2024**

**Cora Catania**
**Deputat Registratur**
**11 ta' Lulju, 2024**