QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 28 ta' Ottubru, 2024

Rikors Guramentat Nru: 162/2020 AF

Antonio Camilleri

Iris Camilleri

Mary armla minn Alfred Camilleri

vs

Awtorità tad-Djar

Josann (Josephine-Anne) Schembri Gerada u fuq ordni tal-Qorti fis-sentenza taghha tal-15 ta' Gunju 2022, qed jissejjah fil-kawza l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Antonio Camilleri, Iris Camilleri u Mary armla minn Alfred Camilleri, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 49/2, Triq is-Salvatur, Tas-Sliema, li huma akkwistaw b'kuntratt tal-10 ta' April 1964 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "<u>Dokument A</u>".

B'kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja tat-23 ta' Novembru 1965 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat , li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "<u>Dokument B</u>", Antonio Camilleri u l-mejjet huh Alfred Camilleri kkoncedew lil Anthony Gatt il-mezzanin bla numru f'Our Saviour Street, Tas-Sliema, ghal perjodu ta' 17-il sena b'effett mill-1 ta' Dicembru 1965.

L-imsemmi Anthony Gatt b'kuntratt tat-22 ta' Lulju 1967 fl-atti tan-Nutar Mario Bonello, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "<u>Dokument C</u>" ittrasferixxa z-zmien li kien ghad fadal mic-cens annwu u temporanju originali ta' 17-il sena lil Francis Catania.

L-imsemmi Francis Catania baqa' jghix fil-fond sakemm skada ic-cens annwu u temporanju u anke wara, sakemm ha plot minghand l-Awtorità tad-Djar, biex b'hekk l-istess awtorità harget Ordni ta' Rekwizizzjoni nru. 39575 tal-1987 u allokat il-fond lil Mario Gerada.

Mario Gerada miet u baqghat tghix fil-fond rekwizizzjonat Josann (Josephine-Anne) Schembri Gerada.

Alfred Camilleri miet fl-20 ta' Marzu 2015 u l-wirt tieghu ddevolva permezz ta' testment unica charta tal-10 ta' Dicembru 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor Francesca Borg, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "<u>Dokument D</u>".

Il-wirt tieghu ddevolva fuq martu r-rikorrenti Mary Camilleri.

B'dikjarazzjoni *causa mortis* tat-2 ta' Settembru 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Joseph Galea, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument E", Mary Galea ddikjarat il-fond in kwistjoni u hallset it-taxxa relattiva lid-Direttur tat-Taxxi Interni.

Konsegwentement, il-konjugi Antonio u Iris Camilleri ghandhom nofs indiviz tal-istess fond waqt li Mary Camilleri ghandha n-nofs indiviz l-iehor mill-istess fond.

Il-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-intimata Josann (Josephine-Anne) Schembri, li l-mejjet zewgha Mario Gerada kien inghata l-pussess tal-istess fond minghand l-intimata Awtorità tad-Djar bis-sahha tar-rekwizizzjoni fuq msemmija u minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni tal-istess rikorrenti jew l-antekawza minnhom.

Ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom gew affaccjati b'din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni nru. 39575/1987 b'mod ingust u b'mod abbusiv u dan stante huma kienu originarjament ikkoncedew l-fond b'koncessjoni enfitewtika temporanja lil Anthony Gatt bil-kuntratt fuq imsemmi, li sussegwentement ceda l-fond lil Francis Catania, u stante li dan tal-ahhar ha post tal-Gvern, l-Awtorità 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.

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

L-Awtorità tad-Djar ghandha thallas id-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba dak impost fuqhom b'din ir-rekwizizzjoni li kisret id-drittijiet taghhom kostituzzjonali kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ghalhekk ghad li huwa minnu li r-rikorrenti baqghu titolarji u proprjetarji tal-fond *de quo*, gie impost fuqhom '*landlord / tenant relationship*' u fil-verità 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 già 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' Awwissu 2016.

Ghad illi l-Istat ghandu margini ta' diskrezzjoni wiesgha biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, huwa ghandu però jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilhaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piz li jrid ibati s-sid li fuq il-proprjetà tieghu tohrog l-ordni ta' rekwizizzjoni u l-interess ghas-socjetà in generali u li b'din l-ingerenza sid ma jkunx assoggettat ghal *disproportionate burden*.

Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem digà kellha okkazjoni tikkummenta f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjetà ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza "Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjetà tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", moghtija fl-istess data, l-istess Qorti ukoll sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta.

Fil-kawza surreferita "Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-26 ta' Dicembru 2006 l-Qorti kienet qalet "*Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be 'a reasonable relation of proportionality' between the means employed and the aim sought to be realised by any measures*

applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights."

B'sentenza ohra deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019, (Application no. 55747/16) fl-ismijiet Portanier vs Malta, l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qieghda b'mod kontinwu u sistematika tabdika mir-responsabbiltà taghha illi tordna l-izgumbrament tal-inkwilini f'kazijiet simili ghal dak odjern, meta fl-istess nifs ssib illi hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

Fil-kaz *de quo* certament li ma kienx hemm dan il-*fair balance* jew *a reasonable relation of proportionality*.

In vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, certament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeciedi l-kawza odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali taghhom sancit bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-Ordni ta' Rekwizizzjoni numru 39575 tal-1987 hija leziva tad-drittijiet fundamentali tarrikorrenti u l-antekawza minnhom kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti taghha ghadhom sal-lum jincidu fuq id-drittijiet patrimonjali u kostituzzjonali tar-rikorrenti.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond 49/2, Triq is-Salvatur, Tas-Sliema, proprjetà tarrikorrenti, a favur tal-intimata Josann (Josephine-Anne) Schembri Gerada (K.I. 586159M) tilledi d-drittijiet

fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti l-Artikolu 1 ta' lEwwel 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 irrekwizizzjoni 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 u l-intimata Baldacchino zgumbrata mill-fond imsemmi.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwizizzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux 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 lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-Awtorità tad-Djar li permezz tagħha eċċepiet illi:

It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt; kull risposta qed issir minghajr pregudizzju ghar-risposti l-ohra.

Ghandu jigi kjamat in kawza l-Avukat tal-Istat bhala l-entità li tirrapprezenta lill-Gvern bhala l-legislatur li jippromulga ligijiet.

L-atturi jridu jippruvaw it-titolu taghhom u cioè li huma sidien tal-fond mertu tal-kawza u jridu jippruvaw ukoll li huma sidien unici; id-dikjarazzjoni *causa mortis* ma tittrasferixxix titolu.

Intant gie deciz ukoll f'diversi sentenzi li l-Istat ghandu jedd u obbligu li jaghmel dawk il-ligijiet biex jamministra l-beni immobbli fil-pajjiz u dan anke ghal skop ta' biex ikun hemm akkomodazzjoni xierqa ghal kulhadd. U ghalhekk il-hrug ta' ordnijiet ta' rekwizizzjoni mhuwiex per se leziv tad-drittijiet fundamentali. Gie deciz li jkun hemm lezjoni tad-dritt fundamentali tal-proprjetà biss fejn ikun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-kumpens li jkun qed jircievi s-sid u lentità tal-limitazzjoni li tkun qed tigi mposta fuq il-proprjetà tieghu tenut kont ukoll tal-istess proprjetà.

Ghal dak li jirrigwarda l-kumpens futur ghall-kontinwazzjoni tal-okkupazzjoni bazata fuq l-Ordni ta' Rekwizizzjoni, allura l-Qorti tista' tiehdu l-Art. 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li taghti indikazzjoni kif din tista' tinhadem.

It-trapass ta' tant zmien qabel mal-atturi iddecidew li jagixxu huwa indikattiv li l-atturi ghal hafna zmien ma kienux qed ihossu lezjoni daqstant qawwija. Ghalhekk dan il-fattur ghandu jaffettwa kull kumpens li jista' jigi akkordat lill-atturi.

Fejn si tratta ta' talbiet ghall-kumpens rigward ksur ta' dritt ta' proprjetà jigi rilevat li l-gurisprudenza hi kostanti fis-sens li tali kumpens ma jkunx kalkolat fuq il-valur lokatizju fis-suq miftuh u dan specjalment meta l-Ordni ta' Rekwizizzjoni tkun intiza ghal skopijiet ta' akkomodazzjoni socjali biex taqdi lill-persuni li kienu fi bzonn ta' tali akkomodazzjoni.

Intant il-Gvern ghandu dritt li juza proprjetà privata biex jakkomoda nies li ghandhom bzonn akkomodazzjoni socjali u dan kontra kumpens gust lis-sid – liema kumpens ma huwiex mehtieg li jkun daqs dak tas-suq. Zgur però li c-cittadin li huwa fil-bzonn ta' akkomodazzjoni socjali ma jista' qatt jigi dikjarat illi lleda drittijiet kostituzzjonali tas-sid u ghalhekk ukoll ma ghandu jigi kundannat bl-ebda mod. Ghalhekk ukoll dina l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex tordna zgumbrament.

L-atturi ma jistghux juzaw proceduri kostituzzjonali biex jitolbu danni li huma mansjoni tal-Qrati ordinarji.

Jekk l-atturi qeghdin jaccettaw il-kera u dahlu f'arrangament ta' kera mal-inkwilini ma hemm ebda lezjoni ta' drittijiet fundamentali.

L-Awtorità tad-Djar mhijiex responsabbli ghall-legislazzjoni tal-pajjiz u ghalhekk fejn l-allegat ksur ta' dritt kostituzzjonali hu konness mal-legislazzjoni rigwardanti il-hrug ta' ordnijiet ta' rekwizizzjoni, allura ma ghandhiex tirrispondi l-Awtorità tad-Djar ghal din il-legislazzjoni.

Rat ir-risposta ta' Josann (Josephine-Anne) Schembri Gerada li permezz tagħha eċċepiet illi:

It-talbiet tar-rikorrenti huma ghal kollox infondati fil-fatt u fiddritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Preliminarjament, ghandu jigi kjamat in kawza l-Avukat tal-Istat peress illi qeghda tigi mitluba dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' drittijiet fundamentali u rimedju minn ghemil illi sar skond ligi u minn relazzjoni lokatizja.

Preliminarjament ukoll, fil-post illi fih toqghod l-esponenti joqoghdu flimkien maghha uliedha Justin u Fabrizia ahwa Gerada u ilhom joqghodu hemm minn meta l-esponenti bdiet toqghod f'tali fond ma' zewgha (illum defunt) Mario Gerada.

Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghall-premess, irrikorrenti ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji u ghalhekk dina l-Onorabbli Qorti ghandha taghzel illi teddiklina milli tezercita ssetghat kostituzzjonali u konvenzjonali taghha ai termini tal-proviso tas-sub-artikolu (2) tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ai termini tal-proviso tas-sub-artikolu (2) tal-artikolu 4 tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, in kwantu l-ilmenti u t-talbiet tar-rikorrenti huma bbazati fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tali talbiet huma improponibbli u ghandhom jigu michuda billi in kwantu jirreferu ghal fatti li sehhew qabel it-30 ta' April 1987,

huma espressament eskluzi ai termini tal-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, in kwantu l-ilmenti u t-talbiet tar-rikorrenti huma bbazati fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni tali talbiet huma improponibbli u ghandhom jigu michuda billi in kwantu jirreferu ghal ordni ta' rekwizizzjoni li nharget bis-sahha tal-Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta illi kien fis-sehh qabel it-3 ta' Marzu, 1962, huma espressament eskluzi ai termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghal dak kollu hawn fuq espost, l-ilmenti u t-talbiet imressqa mir-rikorrenti huma improponibbli u ghandhom jigu michuda billi huma mhumiex proprjetarji tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri. Kuntrarjament ghal dak minnhom premess fir-rikors promotur, ir-rikorrenti mhumiex il-proprjetarji izda fl-ahjar kaz ghalihom is-sub-direttarji temporanji. Dok. A anness mar-rikors promotur mhuwiex prova illi huma proprjetarji izda huwa prova illi huma ma ghandhom xejn hlief cens temporanju u ghalhekk huwa inkoncepibbli kif ir-rikorrenti qeghdin iressqu l-ilmenti u t-talbiet maghmula f'din il-kawza.

Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghall-fatt illi r-rikorrenti mhumiex il-proprjetarji tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri, huma jridu jgibu prova illi l-fond imsemmi minnhom fil-premessi u t-talbiet taghhom – 49/2, Triq is-Salvatur, tas-Sliema – huwa l-istess fond li jghidu li akkwistaw bil-kuntratt tal-10 ta' April 1964 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat – deskritt bhala mezzanin, bla numru, f'Our Saviour Street, Sliema.

Fil-mertu ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Fil-mertu wkoll, ir-rikorrenti mhumiex proprjetarji tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri u ghalhekk ukoll it-talbiet taghhom huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom. Ir-rikors promotur huwa bbazat fuq

il-premessa skorretta u hazina illi r-rikorrenti huma proprjetarji meta fil-fatt mhumiex.

Fil-mertu wkoll u minghajr pregudizzju ghal dak kollu hawn fuq espost, it-talbiet huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom billi irrispettivament mill-ordni ta' rekwizizzjoni attakkata mir-rikorrenti, r-rikorrenti dejjem irrikonoxxew lill-esponenti (u lid-defunt zewgha) bhala l-inkwilini taghhom u accettaw il-hlas tal-kera u ghalhekk ir-relazzjoni lokatizja ta' bejn ir-rikorrenti u l-esponenti tibqa' valida u fis-sehh ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi anke jekk l-ordni ta' rekwizizzjoni tigi mhassra. Fil-fatt, ir-rikorrenti ma huma bl-ebda mod jattakkaw it-titolu ta' kera, rikonoxxut minnhom stess, illi ghandha l-esponenti jew il-ligijiet tal-kera. Ghalhekk ukoll it-talbiet tar-rikorrenti li tigi terminata l-lokazzjoni, li jigu re-integrati fil-pussess shih u reali ta' hwejjighom u li l-esponenti tigi zgumbrata ma jistghu qatt jintlaqghu.

Fil-mertu wkoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ebda wahda mit-talbiet kollha l-ohra tar-rikorrenti ma' tista' tintlaqa' fil-konfront tal-esponenti. L-ewwel talba ma tistax tintlaqa' fil-konfront taghha billi hija la illegizlat u lanqas harget xi ordni ta' rekwizizzjoni. La darba hija ma llegizlatx u ma hargitx ordni ta' rekwizizzjoni lanqas it-talbiet l-ohra ghad-danni ma jistghu qatt jintlaqghu fil-konfront taghha.

Fi kliem iehor, l-esponenti ma twegibx ghall-validità o meno ta' ligijiet u lanqas ghal dak illi sar bis-sahha ta' tali ligijiet. Hija dejjem ottemperat ruhha mal-obbligi taghha bhala inkwilin. Ir-rikorrenti mhumiex jattakkaw la dik ir-relazzjoni lokatizja u lanqas il-ligijiet specjali tal-kera. Ghalhekk l-ebda wahda mit-talbiet taghhom ma ghandha u ma tista' tintlaqa' fil-konfront tal-esponenti.

Inoltre u minghajr pregudizzju ghal dak kollu hawn fuq espost, fic-cirkostanzi tal-kaz odjern, il-lanjanza tar-rikorrenti dwar nuqqas ta' kumpens xieraq hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt u dana, fost ragunijiet ohra, kemm minhabba l-fatt illi huma mhumiex proprjetarji u minhabba t-tip ta' titolu

temporanju illi huma jidhru illi ghandhom kif ukoll minhabba l-fatt illi l-esponenti ghamlet ameljoramenti u benefikati sostanzjali fil-fond mertu ta’ dawn il-proceduri li jikkonsisti fi ftit kmamar u dan kollu kif jigi ppruvat matul it-trattazzjoni tal-kawza.

Salv twegibiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment tissottometti illi dina l-Onorabbli Qorti ghandha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Marie Louise Caruana Galea, maħtura minn din il-Qorti fl-udjenza tal-5 ta’ Ottubru 2020 sabiex tħejji stima tal-valur lokatizju tal-fond mill-1987 sal-lum.

Rat is-sentenza tagħha stess tal-15 ta’ Ġunju 2022 permezz ta’ liema ordnat il-kjamat in kawża tal-Avukat tal-Istat.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova sodisfacenti tal-kirja illi qed jilmentaw minnha u li tali kirja hija attwalment soggetta ghad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Fil-mertu, in succint il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-thaddim tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 qieghed jaghti dritt ta’ rilokazzjoni indefinita lill-intimata b’kera baxxa li ma tirriflettix il-kera fis-suq hieles, u dan bi ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta’ Malta). L-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti li qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin.

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 haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data*". F'dan il-kaz, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta dahal fis-sehh fis-19 ta' Gunju 1931 u l-Kodici Civili dahal fis-sehh fil-11 ta' Frar 1870.

Fi kwalunkwe kaz, ma hemm ebda ksur la tal-Artikolu 37 u lanqas tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, stante li l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skond l-interess generali, u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jiddentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali.

Il-ligijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma mahsuba sabiex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli zgur li ma jistghux jigu kklassifikati bhala mhux legittimi jew mhux fl-interess generali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'ghandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

Ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-proporzjonalità tal-mziura in kwistjoni, tajjeb jinghad li f'cirkostanzi bhal dawn fejn jezisti interess generali legittimu, l-Istat huwa fid-dritt illi jhallas bhala kumpens ammont illi huwa bil-ferm inqas mill-valur shih tal-fond fis-suq jew mill-kera percepibbli fis-suq hieles. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-guriprudenza taghha fosthom fil-kaz ta' Amato Gauci vs Mala rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*".

Safejn ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jigu ppregudikati minhbba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jigi rrimedjat bit-tnehhija tal-

artikoli tal-Kap. 69 jew ta' xi ligi ohra; jew bl-izgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jinghad ghaliex ma jkunx jaghmel sens li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega l-legittimità tal-mizuri msemmija biex imbaghad jinnewtralizzahom billi jaghmilhom inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupanti.

Bla hsara ghal dak gja eccepit, mal-migja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistghux izjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Bis-sahha ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistghu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni. Zieda b'din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz. F'kazijiet bhal dawn il-kumpens dovut lis-sid minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu, jigbed lejh ammont li jkun ferm anqas mill-valur shih tas-suq. B'zieda ma' dan kollu, skond l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, sid bhar-rikorrenti jista' jitlob li jiehu lura l-post u ma jgeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma haqqhomx protezzjoni mill-Istat.

Konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-inkwilin qed jokkupa l-fond in mertu bis-sahha tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'ghandha fl-ebda kaz tghaddi biex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021. Ghall-istess ragunijiet din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tghaddi biex tiddikjara li d-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta huma nulli u minghajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma ghandu jigi dikjarat li l-intimati ma jistghux jistriehu aktar fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, l-esponenti huma tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqghu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onroabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma soffrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-

libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, r-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali minħabba r-riperkussjonijiet legali ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa mill-Gvern tramite d-Dipartiment responsabbli mid-Djar. Konsegwentement, qegħdin jitolbu rimedju għall-ksur lamentat inkluż terminazzjoni tal-kirja eżistenti kif ukoll danni u/jew kumpens għall-ksur tad-drittijiet tagħhom.

Il-Fatti

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kawża tal-lum hija dwar il-fond fl-indirizz 49/2, Triq is-Salvatur, tas-Sliema. Ir-rikorrenti huma proprjetarji tas-sub dirett dominju temporanju ta' dan il-fond.

B'kuntratt ta' konċessjoni sub-enfitewtika tat-23 ta' Novembru 1965 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, l-aħwa, ikkonċedew il-fond lil Anthony Gatt għall-perjodu ta' sbatax-il sena dekorribbli mill-1 ta' Diċembru 1965. Anthony Gatt ittrasferixxa l-utile dominju temporanju għaż-żmien li kien għad fadal favur Francis Catania permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Lulju 1967 fl-atti tan-nutar Mario Bonello. Francis Catania baqa' jgħix fil-fond sakemm skada ċ-ċens.

Mill-inkartament proċesswali jirriżulta illi l-fond ġie rekwiżizzjonat fit-22 ta' Ottubru 1976 permezz tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni bin-numru 39575 tal-1987 u ġie allokat lill-inkwilini differenti sakemm fis-6 ta' April 1987 ġie allokat lil Mario Gerada. Għad illi Mario Gerada ġie nieqes, il-fond baqa' jiġi okkupat minn martu Joasann Schembri Gerada.

Il-fond ġie de-rekwiżizzjonat permezz ta' notifikazzjoni tat-22 ta' Ottubru 2002.

Il-konċessjoni enfitewtika temporanja tiskadi fis-sena 2042.

Prova tat-Titolu

L-intimata Awtorità tad-Djar eċċepiet illi r-rikorrenti għandhom jagħmlu l-prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond *de quo*.

Mill-provi in atti jirriżulta li b'kuntratt tal-10 t'April 1964 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, ir-rikorrenti Antonio Camilleri u ħuħ Alfred Camilleri xtraw u akkwistaw is-sub dirett dominju temporanju tal-fond *de quo* għaż-żmien li fadal ta' 78 sena.

Alfred Camilleri miet fit-30 ta' Marzu 2015 u l-wirt tiegħu għadda fuq martu u cioè r-rikorrenti Mary Camilleri in forza ta' testment unica charta tal-10 ta' Diċembru 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor Francesca Borg.

Għalhekk dan ifisser illi r-rikorrenti Antonio Camilleri u martu Iris huma l-proprjetarji tas-sehem ta' nofs indiviż mill-proprjetà waqt illi r-rikorrenti l-oħra ossia Mary Camilleri hija s-sid tar-rimanenti nofs indiviż mill-imsemmi fond.

Mill-assjem tal-provi in atti l-Qorti hija pjenament sodisfatta illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża. Fuq kollox, mhux talli l-provi prodotti mir-rikorrenti ma ġewx kontestati, talli l-intimata Schembri Gerada kkonfermat li hija tħallas il-kera lir-rikorrenti, fatt dan li allura jfisser li l-inkwilina qegħda tirrikonoxxi lir-rikorrenti qua sidien tal-proprjetà.

Prova ta' Kirja Protetta

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti għandhom iġibu provi konkreti li juru li l-fond mertu ta' din il-kawża huwa tassew milqut b'kirja protetta fit-termini ta' dak illi jipprovdi l-Kap. 69.

Il-prova dwar meta bdiet il-kirja hija kruċjali sabiex jiġi determinat liema regim legali huwa applikabbli partikolarment fid-dawl tal-fatt illi t-talbiet tar-rikorrenti huma mmirati lejn il-Kapitolu 69 li japplika biss fil-konfront ta' kirjiet li bdew qabel is-sena 1995.

Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għall-Artikolu 1531B tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jistabbilixxi illi:

> *"Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar 2010 għandhom japplikaw l-artikoli 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K."*

Mill-provi jirriżulta li l-fond ġie konċess b'titolu t'enfitewsi temporanja mir-rikorrenti lil Anthony Gatt b'kuntratt tat-23 ta' Novembru 1965. Peress illi l-konċessjoni oriġinali bdiet qabel l-1995, il-kirja hija waħda protetta ai termini tad-dispożizzjonijeit tal-Kap. 69.

Eżawriment ta' rimedji ordinarji

L-intimata Schembri Gerada eċċepiet illi r-rikorrenti kien messhom eżawrew ir-rimedji ordinarji li tagħtihom il-liġi qabel ma pproċedew b'din il-kawża. Tgħid ukoll illi llum il-ġurnata jeżisti rimedju effettiv li jista' jindirizza l-ilment tar-rikorrenti u li għalhekk il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha. Għad illi r-rikorrenti ma tagħmel ebda referenza għd-dispożizzjonijiet tal-liġi li jikkontemplaw rimedju favur ir-rikorrenti, huwa evidenti illi hija tinsab tirreferi għall-emendi li ġew introdotti bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021.

Hija ormai ġurisprudenza ben stabbilita dik illi tgħid illi proċeduri bħal ma huma dawk tal-lum huma mmirati lejn l-għoti ta' kumpens monetarju maħsub li jagħmel tajjeb għal leżjoni li s-sid tal-proprjetà ġarrab fuq medda ta' snin konsegwenza tat-tħaddim tal-liġi. Hija biss din il-Qorti kif adita li tista' tagħti rimedju bħal dak li qegħdin jitolbu r-rikorrenti.

Hawnhekk il-Qorti tirreferi għas-sentenza fl-ismijiet Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et, deċiża fis-16 ta' Lulju 2019 fejn il-Qorti tenniet illi l-Qrati ordinarji huma eżawtorati milli jittrattaw meterja ta' leżjoni ta' drittijiet fondamentali u li ċ-ċittadin mhuwiex obbligat ifittex rimedji ordinarji meta dawn jirriżultaw ikunu ineffettivi.

Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi respinta.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Għal dak illi jolqot l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li ma kien hemm l-ebda teħid forzuz ta' proprjetà. Din il-Qorti taqbel li l-provvedimenti dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kirjiet protetti ma jikkostitwixxux teħid forzuz, formali jew *de facto* tal-proprjetà tar-rikorrenti *qua* sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà.

L-artikolu 37(1) jipprovdi li, '*ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun*' ma jista' jittieħed jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji kollha hemm elenkati. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjetà in kwistjoni, id-dritt tiegħu li jkollu l-pussess materjali u mhux biss legali ta' ħwejjġu huwa interess fuq proprjetà u għalhekk bla dubju huwa mħares taħt dan l-artikolu.

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 għall-każ tal-lum in forza ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qrati tagħna kellhom diversi okkazjonijiet fejn trattaw l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum. Ir-raġuni hija illi l-Kap. 69 daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u għalhekk qabel it-3 ta' Marzu 1962 skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. La darba l-Kapitolu 69 li jirregola l-kirja mertu ta' din il-kawza dahal fis-seħħ qabel id-data msemmija fis-sub-inċiż 9 tal-Artikolu 47, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tad-drittijiet tagħhom ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens illi t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 qiegħed iċaħħadhom mid-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà liema dritt huwa mħares ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan għaliex il-liġi viġenti tat lill-inkwilina u intimata Schembri Gerada d-dritt ta' rilokazzjoni taħt termini u kondizzjonijiet dettati mil-liġi stess – termini li rrendew il-kirja waħda forżuża fejn is-sid ma setax aktar jiddetta hu d-durata u l-quantum tal-kirja.

L-intimat Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra, jargumenta illi l-istat igawdi marġini ta' diskrezzjoni wiesa' sabiex jieħu passi u jimplementa miżuri soċjali fl-interess tal-pubbliku in ġenerali.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett principji bażilari u cioè:

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Dawn it-tlett prinċipji, għalkemm distinti, huma relatati, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel principju.

Hija biss l-eċċezzjoni dik li tippermetti lill-Istat il-jedd għat-tfixkil fit-tgawdija tal-proprjetà. Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji tal-legalità, tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tqis bir-reqqa l-varji interessi u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Fil-każ tal-lum jirriżulta li l-konċessjoni oriġinali tirrisali ghas-sena 1965.

Din il-kirja hija waħda protetta bil-liġi għaliex hija kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995. L-implikazzjoni ta' dan kollu hija tali li r-rikorrenti u/jew l-awturi tagħhom fit-titolu sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn il-kirja favur l-intimat Mifsud baqgħet tiġġedded *ope legis* fit-termini ta' dak li jipprovdu l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Aghar minn hekk, is-sid kien kostrett josserva l-kondizzjonijiet imposti fuqu bil-liġi u ma kellu ebda setgha li jvarja tali kondizzjonijiet jekk mhux bl-awtorizazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera. Waqt li l-liġi pprovdiet lis-sid bil-fakoltà li jirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, dan il-Bord kellu jdejh marbuta billi l-kondizzjonijiet lokatizji jew ir-ripriża tal-pussess kellhom ikunu tabilħaqq ġustifikati skont waħda jew aktar miċ-ċirkostanzi ravviżati taħt l-Artikoli 4 u 9 tal-Kap. 69. Konsegwenza ta' dan is-sid sab ruħu marbut b'kirja fozuża. Dan l-istat kien hekk minkejja l-fatt illi l-għan tal-liġi kien wieħed soċjali. Il-fatt li l-leġislazzjoni kienet xprunata minn għan leġittimu jagħmel l-azzjoni tal-istat ġustifikata u mhux illeġittima.

L-isproporzjon li minnu jilmentaw ir-rikorrenti jinsab fil-fatt illi għal żmien twil ħafna l-leġislatur naqas milli jtaffi l-piż illi t-

tħaddim tal-Kap. 69 poġġa fuq is-sidien. Bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 li ntroduċa l-Artikolu 1531D tal-Kap. 16, liema disposizzjoni tapplika għal dawk il-kirjiet li kienu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 1995, il-leġislatur ħaseb illi jirregola l-awment fil-kera minn żmien għal żmien kif ukoll jiddetermina li f'kull każ il-kera m'għandha qatt tkun anqas minn €185 fis-sena.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, li hija dispożizzjoni analoga għall-Artikolu 3 tal-Kap. 69, ingħad illi:

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."*

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola

għandha tiġi nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'[1].

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

Fis-sentenza fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, ġie mfisser illi l-kumpens xieraq jista' jkun anqas mill-kumpens sħiħ li wieħed jista' jikseb fis-suq ħieles[2]. F'din ix-xorta ta' każijiet jibqa' fundamentali l-prinċipju ta' proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bil-miżura u/jew il-liġi attakkata[3].

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda

---

[1] Ara: **Lithgrow and Others v United Kingdom**, tat-8 ta' Lulju 1986 QEDB

[2] Ara wkoll: **Edwards v. Malta**, QEDB 6 t'April 2009; **Ghigo v. Malta**, QEDB 17th October 2008; **Amato Gauci vs Malta**, QEDB, 15 ta' Diċembru 2009.

[3] Ara: **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 18th December 1984, §§ 69-74; **Brumărescu v. Romania** 29th April 2013, § 78; **James and Others vs The United Kingdom**, 21st February 1986, § 50; **Mellacher and Others vs Austria**, 19 ta' Diċembru 1989, § 48; **Spadea and Scalabrino v. Italy**, 28 ta' Settembru 1995, § 33; **Immobiliare Saffi v. Italy**, 28 ta' Lulju 1999, § 54; **Hutten-Czapska v Poland**, 19 ta' Ġunju 2006, § 223; **Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et**, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016

remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

L-Att XXIV tal-2021

L-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ġabet magħha diversi emendi fil-liġijiet tal-kera fejn l-Artikoli 4 jagħtu lis-sid il-possibilità illi japplika quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitlob reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta' dik l-abitazzjoni. Din l-emenda tistabbilixxi wkoll illi fil-bidu ta' kull proċediment għall-awment fil-kera għandu jsir test tal-mezzi tal-inkwilin. L-istess emenda mbagħad taħseb għal sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi, f'liema każ l-inkwilin għandu jingħata terminu ta' sentejn sabiex jivvaka l-abitazzjoni.

Għalhekk, fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt, il-Qorti ssib li tassew ir-rikorrenti ġarrbu vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif imħares mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Ir-Rimedju

Stabbilit illi d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà ġie mkasbar, il-Qorti sejra tgħaddi minnufih sabiex tindirizza l-kwistjoni tar-rimedju mitlub mir-rikorrenti sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba, rimedju illi jammonta għal kumpens

għall-ksur tad-drittijiet fondamentali u mhux għal danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa[4].

It-talba tar-rikorrenti ġiet limitata għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2020 meta ġie ppreżentat ir-rikors promotur.

Fil-każ tal-lum it-talba tar-rikorrenti sejra tinqasam fuq żewġ perjodi ta’ żmien. Dan għaliex għall-ewwel perjodu ta’ żmien u cioè mis-sena 1987 sas-sena 2002 hija responsabbli vis-a-vis r-rikorrenti l-Awtorità intimata peress illi l-leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija attribwibbli għall-ordni ta’ rekwiżizzjoni. Mill-banda l-oħra, la darba saret derekwiżizzjoni tal-proprjetà u l-kirja baqgħet kontrollata ai termini tal-Kapitolu 69, huwa l-Avukat tal-Istat *qua* rappreżentant tal-Gvern illi jrid jagħmel tajjeb għall-aġir lamentat mir-rikorrenti.

In kwantu si tratta dwar ir-rimedju, għandu jingħad a priori illi l-Qrati tagħna mhux dejjem imxew bl-istess mod sabiex waslu għal-likwidazzjoni tad-danni. Madanakollu, fi żmienijiet aktar riċenti l-Qrati tagħna qorbu dejjem aktar lejn il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropeja Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ċelebri Cauchi vs. Malta u llum il-ġurnata jista’ jingħad illi hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens.

Fis-sentenzi fl-ismijiet Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et, John Mary Buttigieg et vs L-Avukat Ġenerali et u Jeremy Cauchi et vs Avukat Ġenerali et, liema sentenzi ġew deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta’ Jannar 2022, ingħad illi:

> *27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum ’il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f’dawn it-tip ta’ każijiet issegwi l-kriterji ta’ komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi v. Malta (QEDB, 25/03/2021). F’din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta’ ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi*

[4] Ara: **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et vs. Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta’ Settembru, 2016

mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjetà mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

Fil-fehma tal-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq għall-perijodu rilevanti kien kif isegwi:

Sena	Valur Lokatizju Annwali
1987	€354
1992	€553
1997	€1,106
2002	€1,710
2007	€2,893
2012	€3,168
2017	€4,680
2020	€5,400

Il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul l-ewwel perjodu ta' żmien tammonta għas-somma ta' €11,775[5]. Għar-raġunijiet li diġà ingħataw supra, minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta' **€6,954**[6].

Abbażi tal-provi in atti jirriżulta illi l-kera matul dan l-ewwel perjodu ta' żmien kienet fis-somma ta' Lm30 ekwivalenti għal €69.88 fis-sena. Għalhekk, bejn is-sena 1987 u s-sena 2002 u cioè fuq medda ta' 15-il sena, tħallset komplessivament is-somma ta' €1,048.20[7].

---

[5] €1,770 (€354 x 5) + €2,765 (€553 x 5) + €5,530 (€1,106 x 5) + €1,710 = €11,775

[6] €11,775 – 30% = €8,242.50 – 20% = **€6,594**

[7] €69.88 x 15 = €1,048.20

Għalhekk, mill-kera potenzjalment perċepibbli matul l-ewwel perjodu ta' żmien u cioè mis-somma ta' €6,594 trid titnaqqas il-kera attwalment perċepita fis-somma ta' €1,048.20. Dan iwassal għas-somma ta' €5,545.80 li trid titħallas lir-rikorrenti mill-Awtorità tad-Djar.

Ma dan l-ammont irid jiżdied ukoll kumpens non-pekunjarju għall-ewwel perjodu ta' żmien li l-Qorti qegħda tillikwida fis-somma ta' €5,000.

Għalhekk is-somma komplessiva ta' €10,545.80 trid titħallas lir-rikorrenti mill-Awtorità tad-Djar.

Il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul it-tieni perjodu ta' żmien u cioè mis-sena 2003 sas-sena 2020 tammonta għas-somma ta' €56,585[8]. Għar-raġunijiet li diġà ingħataw supra, minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta' **€31,687.60**[9].

Abbażi tal-provi in atti jirriżulta illi l-kera matul it-tieni perjodu ta' żmien kienet fis-somma ta' €200 fis-sena. Għalhekk, bejn is-sena 1987 u s-sena 2002 u cioè fuq medda ta' 18-il sena, tħallset komplessivament is-somma ta' €3,600[10].

Mill-kera potenzjalment perċepibbli u cioè mis-somma ta' €31,687.60 trid titnaqqas il-kera attwalment perċepita fis-somma ta' €3,600. Dan iwassal għas-somma ta' €28,087.60 li trid titħallas lir-rikorrenti.

Ma dan l-ammont irid jiżdied ukoll kumpens non-pekunjarju li l-Qorti qegħda tillikwida fis-somma ta' €5,000.

Għalhekk is-somma komplessiva ta' €33,087.60 trid titħallas lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat.

---

[8] €6,840 (€1,710 x 4) + €14,465 (€2,893 x 5) + €15,840 (€3,168 x 5) + €14,040 (€4,680 x 3) + €5,400 = **€56,585**

[9] €56,585 – 30% = €39,609.50 – 20% = **€31,687.60**

[10] €200 x 18 = €3,600

Dwar l-effett li jibqgħalhom il-provveddimenti tal-Kap. 69 fir-rigward tal-kirja mertu ta' din il-kawża, u t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-inkwilina mill-proprjetà *de quo*, il-Qorti tiċħad it-talba u dan in vista tal-emendi introdotti għall-Kap. 69 bl-Att XXIV tal-2021.

Għaldaqstant, u sa fejn kompatibbli ma dak illi ngħad hawn fuq, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar il-bqija tat-talbiet u l-eċċezzjonijiet li ma kienux deċiżi bis-sentenza tagħha tal-15 ta' Ġunju 2022 billi:

1. Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba limitatament u tiddikjara illi b'konsegwenza tal-ordni ta' rekwiżizzjoni numru 39575 u bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. Tilqa' l-bqija tat-talbiet u:

3. Tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju fis-somma komplessiva ta' għaxart'elef ħames mija ħamsa u erbgħin ewro u tmenin ewro ċenteżmu (€10,545.80) u tikkundanna lill-Awtorità tad-Djar tħallas dan l-ammont lir-rikorrenti;

4. Tillikwida wkoll addizzjonalment kumpens pekunjarju u non-pekunjarju fis-somma komplessiva ta' tlieta u tletin elf u sebgħa u tmenin ewro u sittin ewro ċenteżmu (€33,087.60) oltre l-imgħaxijiet legali dekorribbli minn meta din is-sentenza tgħaddi in ġudikat sal-pagament effettiv u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont appena likwidat lir-rikorrenti.

L-ispejjeż jitħallsu kwantu għal terz ($^1/_3$) mill-Awtorita` tad-Djar u żewġ terzi ($^2/_3$) mill-Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG