QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

Onor. Imħallef Dr. Giovanni M Grixti LL.M., LL.D.

Rikors Nru: 695/2021GG

Maria CarmelaFarrugia (K.I. 533526M) u wara l-mewt taghha, b'digriet ta-27 ta' Gunju, 2025, l-atti kienu legittimati f'isem Emanuela Degiorgio (KI 0012654M), Carmen Scicluna (KI 0209756 M), Judy Farrugia (KI 0298862M) u Alexandra Paton (passaport 557192003)

vs

Awtorita' tad-Djar,

Edith Paris (K.I. 70832M)

L-Avukat tal-Istat kjamat fil-kawza b'digriet datat 21 ta' Frar 2023.

Illum 8 ta Lulju, 2025

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Maria Carmela Farrugia[1], ippreżentat quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fid-29 ta' Ottubru 2021 u kif mizjud

[1] Fol. 1 sa 4

b'digriet tal-21 ta' Frar, 2023 u dak tas-27 a' Gunju, 2025 bis-segwenti premessi u talbiet:

i. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond **2, Flat 2, Triq il-Miratur, Floriana,** li hija akkwistat in kwantu ghal nofs indiviz *per via di divisione* b'kuntratt tal-10 ta' Ottubru 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, li huwa hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A" u in kwantu ghan-nofs indiviz l-iehor b'kuntratt tal-14 ta' Gunju 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Eugene Montanaro, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument B"

ii. Illi n-nofs indiviz li akkwistat b'kuntratt ta' bejgh gie akkwistat waqt iz-zwieg taghha mal-mejjet zewgha Francis Xavier Farrugia, li miet fis-6 ta' Mejju 2012, u li l-wirt tieghu ddevolva b'testment tal-4 ta' Marzu 2008 fl-atti tan-Nutar Mark Coppini, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument C".

iii. Illi l-fond in kwistjoni gie rekwizizzjonat fid-29 ta' Novembru 1950 skond ordni ta' Rekwizizzjoni Nru. 11619/50 fidejn il-genituri tal-intimata Edith Paris, kif jirrizulta mid-"Dokument D" hawn anness.

iv. Illi ghalhekk wara l-mewt ta' ommha l-fond in kwistjoni iddevolva b'kera fuq missierha u l-intimata Edith Paris baqghat tghix mieghu sa mewtu, biex b'hekk u konsegwentement regghet wirtet il-kirja minghajr il-mejjet missierha.

v. Illi l-intimati kienu jhallsu kera mizera ta' £m25.00c sal-1 ta' Jannar 2010, meta ai termini tal-Att X tal-2009 il-kera zdiedet ghal €185.00 u llum tithallas bir-rata ta' €209.67c.

vi. Illi bl-ordni ta' rekwizizzjoni msemmija, l-intimata Paris giet moghtija d-dritt li tibqa' tghix fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

vii. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti giet spossessata mid-dritt ta' uzu tal-proprjetà taghha u ghalhekk gie assoggettat wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sid.

viii. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat tant li kien gie rekwizizzjonat.

ix. Illi l-awmenti fil-kera li kienet intitolata ghalihom ir-rikorrenti skond il-Ligi huma miżeri għall-ahhar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma holqot l-ebda bilanc bejn l-interess generali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.

x. Illi l-Kap. 125 u l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-ordni ta' rekwizizzjoni in kwistjoni ivvjolaw d-drittijiet

Kostituzzjonali tar-rikorrenti biex b'hekk ir-rikorrenti sofriet danni minhabba din il-lezjoni sa din it-tali ġurnata.

xi. Illi r-rikorrenti sa llum ghadha qatt ma rceviet din il-kera gusta fis-suq.

xii. Illi l-ordni ta' rekwizizzjoni fuq msemmija ipprivat lir-rikorrenti, mill-proprjetà taghha oltre li l-istess ligi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija ma rcevietx kumpens adegwat ghat-tehid ta' hwejjigha, u dan kkawza sproporzjon bejn id-drittijiet taghhom bhala sidien u dawk tal-inkwilini.

xiii. Illi r-rikorrenti ma kellhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghax hija ma setghetx zżid l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq ta' llum.

xiv. Illi dan kollu digà ġie determinat fil-kawżi '**Amato Gauci Vs Malta'**, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta Settembru 2009; '**Lindheim and others Vs Norway'** deċiża fit-12 ta' Gunju 2012; u **'Zammit and Attard Cassar us Malta'**, kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.

xv. Illi ġialadarba r-rikorrent sofra minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u 1-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia **f 'Beyeler vs Italy'** (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif

ġie deċiż *inter alia* **f'Almeida Ferreira et vs Portugal'** tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid *qua* rikorrenti gew leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

xvi. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland'** nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, **'Bitto and Others vs Slovakia'**, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u **R&L, s.r.o. and Others'** §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

xvii. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrent ghandha tirċievi sia danni pekunjarji u non-pekunjarji minghand l-Awtorita' tad-Djar kawza tal-leżjoni li hija sofriet minhabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ gust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid.

Ghaldaqstant, ir-rikorrrenti jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, joghgobha:-

(I). Tiddikjara u tiddeciedi illi minhabba c-ċirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, kif wkoll minhabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 u l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u minhabba l-Ordni ta' Rekwizizzjoni

11619/50, tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti ta' tali Ordni ta' Rekwizizzjoni ghadhom sa llum jincidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.

(II) Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond 2, Flat 2, Triq il-Miratur, Floriana, proprjeta tar-rikorrenti, a favur tal-intimata Edith Paris (K.I. 70832M) tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkancellaw ghall-effetti kollha tal-ligi ir-rekwizizzjoni u lokazzjoni relattiva, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa.

(II) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimata Awtorita tad-Djar u l-Avukat tal-Istat huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwizizzjoni u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk ta' l-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta'in kwistjoni.

(IV) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Ligi.

(V) Tikkundanna lill-intimata Awtorita tad-Djar u l-Avukat tal-Istat hija [sic] thallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni.

Rat id-dokumenti[2] annessi mar-Rikors promotur.

Rat r-Risposta tal-intimata Awtorita′ tad-Djar[3], ippreżentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fis-7 ta′ Dicembru 2021, li permezz taghha eccepiet li:

Illi jekk l-atturi qeghdin jattakkaw ligijiet li gew legislati l-Awtorita` ma tistax tahti ghal tali legislazzjoni u il-legittimu kontradittur huwa haddiehor. Ghalhekk jekk din kienet kirja kontrollata u protetta bil-ligijiet l-antiki tal-kera, allura l-Awtorita` tad-Djar mhijiex il-legittimu kontradittur.

Illi ma kien hemm xejn li huwa leziv tad-drittijiet fundamentali fil-hrug tal-Ordni ta′ Rekwizizzjoni. Ghalhekk it-talbiet kif impostati ma jistghux iregu u ghandhom jigi michuda;

[2] Fol. 5 sa 21

[3] Fol. 23 sa 26

Illi intant ukoll meta jitqies il-valur tal-fond, attenzjoni trid tinghata ghad-denunzja jew ghad-dikjarazzjoni causa mortis ghax hemm indikat il-valur li taw is-sidien stess ghall-post. Il-periti mahtura mill-Qorti iridu jitilqu minn dak il-valur f' dik is-sena u jaraw kemm setghet apprezzat il-propjeta` tul iz-zmien. Ma jistax ikun li sid ghal skop ta' taxxa jindika valur mod u ghal skop ta' kumpens jistenna valur mod iehor;

Illi jigi rilevat li jekk sa issa kien hemm lezjoni kostituzzjonali minhabba il-kumpens li l-atturi qed jallegaw li kien baxx, minn issa l-quddiem dan il-fattur gie korrett bl-emendi li dahlu fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021 bl-Att XXIV tal-2021. Fil-fatt issa bis-sahha ta' dawn l-emendi, l-atturi jistghu jadixxu il-Bord tal-Kera u jitolbu li il-kera tizdied sa 2% tal-valur tal-post fis-suq miftuh. Referenza issir ghall-Art 11 (5) tal-Kap 125 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021. Ghalhekk kull talba li tista twassal ghall-izgumbrament ma tistax u, jew ma ghandiex tigi milqughha peress li issa hemm rimedju iehor bl-Art 11(5) tal-Kap 125, jew bl-Art 4A tal-Kap 69 jew bl-Art 12B tal-Kap 158. Dan ir-rimedju jassikura li minn hawn il-quddiem certament il-kwistjoni ta' nuqqas ta' proporzjonalita' tista tigi indirizzata mis-sidien infushom.

Illi drittijiet fundamentali u id-dritt ta' azzjoni ghall-lezjoni ta' drittijet fundamentali ma jistghux jigu trasferiti la inter vivos u la causa mortis ghaliex dawk huma drittijiet moghtija personalment lil min ikun issubixxa il-lezjoni. Dawn id-drittijiet huma extra commercium u mhux trasferibbli. Kieku drittijiet fundamentali jistghu jigu trasferiti inter vivos jew

causa mortis, peress li tali drittijiet m' humiex preskrivibbli allura jista' jaghti l-kaz li l-Istat jigi anke imfittex ghall-lezjoni per ezempju ta' arresti illegali li graw il-fuq minn mitt sena ilu;

Illi jekk l-attrici wirtet il-fond allura ma hemm ebda lezjoni li setghet sofriet qabel ma wirtet u dan hekk kif jinghad fis-sentenza deciza quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Dicembru 2020 ***Doreen Grima et. vs Awtorita` tad-Djar et*** **(Rik nru. 167/2019 GM)**;

Illi fit-22 ta' Gunju 2021 Il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) iddecidiet hekk fil-kawza ***Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et.*** **(Rik 116/2019 FDP)**:

"Dwar il-ħames eċċezzjoni, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens għal allegat ksur għal perjodi li setgħu sofrew l-antenati tagħhom.

Il-Qorti tosserva li r-rikorrenti akkwistaw l-imsemmi fond permezz ta' wirt mingħand ommhom defunta Gerogette Cauchi. Illi huwa leċitu, li l-Qorti tqis biss il-perjodu ta' żmien minn meta r-rikorrenti akkwistaw it-titolu fuq l-imsemmija proprjeta`.

Għaldaqstant, il-Qorti tilqa' din il-ħames eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

Illi jekk l-attrici ma kienitx is-sid meta sehhet l-allegata lezjoni kostituzzjonali allura hi ma ghandha ebda jedd titlob kumpens ghaz-zmien meta ma kenitx sid.

Illi ma kien hemm xejn hazin fil-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni u intant anke hawn ma gewx ezawriti ir-rimedji ordinarji ghaliex hadd ma ipproceda biex tigi sindakata

gudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ittiehdet meta hargu l-ordnijiet;

Illi Ordni ta' Rekwizizzjoni ma tledix id-drittijiet kostituzzjonali u hija permessa biex tara' li jkun hemm tqassim gust tal-gid fil-pajjiz. Il-kostituzzjoni taghti id-dritt lill-istat li jillimita id-drittijiet tal-propjeta` ghal skop pubbliku basta jkun hemm proporzjonalita` bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u il-kumpens imhallas. Jekk ma kienx hemm din il-proporzjonalita' allura kull ma jrid jinghata huwa kumpens biex jigi sanat in-nuqqas. U hawn wiehed izid li fil-ligi u fis-sentenzi huwa stabbilit li il-kumpens ma ghandux ghalfejn ikun daqs kemm kienet iggib kirja fis-suq miftuh jekk il-post gie mehud ghall-skop socjali. U f' dan il-kaz l-iskop tar-rekwizizzjoni kien wiehed socjali.

Illi tant ma hemm ebda lezjoni u ebda piz zejjed li kien qed jingarr mill-attur li din l-azzjoni inbdiet biss hafna snin wara li kienet harget l-ordni ta' rekwizizzjoni cioe fl-1950 – xejn inqas minn 70 sena wara l-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni;

Illi jekk kien hemm Ordni ta' Derekwizizzjoni ghall-propjeta` tal-kawza in kwistjoni allura ma' jista' jkun hemm ebda lezjoni ta' dritt kostituzzjonali peress li l-Ordni ta' Rekwizizzjoni lanjat mill-attur ma kinitx ghadha tezisti;

Illi dan il-punt gie emfasizzat iktar bis-sentenza ta' ***Michael Farrugia vs Avukat tal-Istat et.*** **(Rik. 78/16; deciza 04 ta' Mejju 2021)**. Fil-fatt is-sentenza tghid hekk:

"36. Fl-ewwel lok, jiġi puntwalizzat, li l-ilment prinċipali tar-rikorrenti huwa dwar il-fatt li l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa l-imsemmi fond, abbażi tal-effetti tal-liġi u ċioe` tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, billi r-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin f'każijiet bħal dan hija regolata mil-liġi tal-Istat. Għalhekk, il-kontestazzjoni prinċipali da parti tar-rikorrenti mhijiex ir-rekwiżizzjoni per se, maħruġa fl-1975 u mneħħija fl-20 ta' Awissu 2007. Infatti, r-rekwiżizzjoni tneħħiet fl-2007, u kif tajjeb sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar, ir-rikorrenti qatt ma kkontestaw l-ordni ta' rekwiżizzjoni tramite l-mezzi ordinarji provvduti fil-liġi.

37. Inoltre`, l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa u tirrisjedi fil-fond de quo abbażi tal-liġijiet viġenti u mhux abbażi tar-rekwiżizzjoni stante li l-fond ilu derekwiżizzjonat minn Awissu 2007. Ir-rikorrenti qed jilmentaw minn liġi li qed iċċaħdilhom id-dritt li jieħdu lura l-proprjeta` tagħhom, u li jibqgħu jipperċepixxu kera baxxa.

38. Għaldaqstant, għal dan l-ilment żgur m'għandhiex tirrispondi l-Awtorta` tad-Djar. Jiġi ribadit li l-Awtorita` tad-Djar qatt ma kienet vestita b'ebda fakultà leġislattiva, kwindi ma tistax tiġi tenuta responsabbli għat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti. In vista tas-suespost, l-Awtorita` tad-Djar qed tiġi dikjarata li mhijiex il-leġittimu kontradittur. Konsegwentement, qed tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju."

Illi iz-zmien li l-atturi jew l-awturi taghhom hallew li jghaddi biex bdew dawn il-proceduri juri li fil-verita` anke huma ma hassewx li kien hemm lezjoni ghax min ihoss lezjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jagixxi b' mod tempestiv. Ghalhekk dan it-trapass ta' zmien ghandu ukoll jimmilita kontra l-atturi;

Illi f' kaz li tirrizulta lezjoni tad-dritt fundamentali tal-propjeta`, li kienet u ghadha qed issehh, allura il-Qorti ghandha tiddeciedi dwar il-lezjoni u taghti kumpens ghall-lezjoni sofferta sad-data tal-prezentata tal-kawza u tieqaf hemm. Il-lezjoni zgur li issa giet indirizzata u ma tistax tkompli u dan proprju minhabba l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

Illi jekk il-fond ikun ghadu okkupat bhala residenza a bazi ta' ordni ta' rekwizizzjoni u jew a bazi ta' kirja li bdiet qabel l-1995 allura is-sid ghandu rimedju iehor li inghata bl-att XXIV tal-2021 fejn hu, permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera jista sahansitra jitlob zieda fil-kumpens jew fil-kera (skont il-kaz) sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-propjeta`. Ghalhekk kull lezjoni li seta kien hemm bazata fuq it-thaddim tal-Kap 158, Kap 69 u Kap 125 tal-ligijiet ta' Malta ghal dak li jirrigwarda l-okkupazzjoni mill- 1 ta' Gunju 2021 il-quddiem issa giet sanata bl-emendi li saru f' dawn il-ligijiet tramite l-Att XXIV tal-2021. Inoltre ghandu jinghad li ghall-kirjiet residenzjali ta' qabel l-1995 is-sidien jistghu anke jitolbu zgumbrament fi zmien sentejn jekk l-inkwilini ikollhom mezzi kif indikat mill-ligi.

Illi f' dan is-sens referenza ampja issir ghal **zewg sentenzi moghtija it-tnejn mill-Qorti Kostituzzjonali fl-1 ta' Dicembru 2021 fl-ismijiet Georgina Grima v Awtorita tad-Djar et (Rik 216/2019) u Simon Mercieca v Avukat Generali et (Rik 80/2019)** fejn fiz-zewg kazijiet il-Qorti iddecidiet li in vvista tall-emendi introdotti bl-att XXIV tal-2021, ma kellux

ikun hemm ordni ghal zgumbrament u ma kellux ikun hemm pronunzjament li okkupant ma setax juzufruwixxi ruhu mill-Ordni ta' Rekwizizzjoni jew mill-provvedimenti tall-Kap 69 kif emendati biex jikkawtela l-okkupazzjoni tieghu tall-fond de quo.

Illi l-attur ma sofra xejn u ghalhekk it-talbiet kollha ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-attur.

Rat ir-Risposta[4] tal-intimata Edith Paris, ipprezentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fl-14 ta' Jannar 2022, li permezz taghha eccepiet li:

(i) *lli,* **preliminarjament,** ir-rikorrenti qieghda tabbuza mill-process kostituzzjonali stante illi qieghda tadopera procedura straordinarja bhal ma hija l-procedura odjerna meta kellha a disposizzjoni taghha rimedji ordinarji sabiex iharsu d-drittijiet pretizi minnhom fil-forma ta´ azzjoni ta´ stharrig gudizzjarju tad-decizjoni tal-Awtorita´ esponenti. F´dan ir-rigward, l-esponenta ghalhekk tecepixxi n-nuqqas ta' ezawriment tar-rimedji ordinarji da parti tar-rikorrenti u l-esponenta tistieden lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha skont il-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319;

(ii) *Illi* z-żmien li l-atturi ħallew li jgħaddi biex bdew dawn il-proċeduri juru li fil-verita' anke huma ma' ħassewx li kien

[4] Fol. 33 sa 38

hemm leżjoni għax min iħoss leżjoni dwar drittijiet fundamentali tal-bniedem soltu jaġixxi b'mod tempestiv, illi għalhekk dan it-trapass ta' żmien għandu jimmilita kontra l-atturi;

(iii) *Illi* in linea preliminari ukoll, ir-rikorrenti trid iggib il-prova tat-titolu li fuqu qed jibbazaw l-azzjoni odjerna;

(iv) *Illi* ukoll in linea preliminari, m'ghandiex tkun l-esponenta li tkun ikkundanata bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali stante li cittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet ta' terzi, u inoltre l-esponenti assiguraw li jottempraw ruhhom ma' dak li tghid il-ligi u xejn izjed;

(v) *Illi* kif issenjalat din l-Onor. Qorti diversament ippreseduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018 fl-ismijiet David Pullicino et. vs L-Avukat Ġenerali et.;

"(…) l-organizzazzjoni tas-sistema legali u gudizzjarja ***huwa kompitu tal Istat****, u huwa l-Istat li ghandu l-obbligu versu r-rikorrenti li jpoggi fis sehh sistema gudizzjarja li tiggarantixxi u tipprotegi d-dritt taghhom Appell Civili nru 73/2001 deciz nhar is-6/2/2015 Sean Bradshaw et vs AG et)"(emfasi tal-esponenti);*

(vi) *Illi* in sostenn tas-suespost, huwa ormai prinċipju paċifiku fil-ġurisprudenza nostrana illi

"(…) fil-kaz ta' proceduri gudizzjarji lezigi tad-drittijiet kostituzzjonali jew konvenzjonali, ***huwa l-Istat u mhux ic-cittadin li ghandu jirrispondi****, galadarba huwa principalmeni l-obbligu tal-Istat, u mhux tac-cittadin privat, li jassigura li d-drittijiet ta' parti f'kawza*

ma jinkisrux". (Emfasi tal-esponenti. Estratt mis-sentenza fl-ismijiet: David Pullicino et. vs L-Avukat Ġenerali et., deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fit-30 ta' Mejju 2018);

(vii) *Illi* in linea ma' dak suċitat, huwa għalhekk l-Istat li huwa l-leġittimu kuntraduttur f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, b'dan illi l-esponenti għandha tiġi lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż inkorsi kontra r-rikorrenti;

(viii) *Illi* mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li l-parteċipazzjoni tal esponenti fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-integrita` tal-ġudizzju kif ukoll peress li l-proċeduri odjerni jaffettwaw lill-esponenti qua inkwilina tal-fond in kwistjoni, madanakollu, l-esponenti intimata ma tista' qatt tagħti kwalsiasi tip ta' rimedju fl allegat leżjoni ta' dritt fundamentali, li ċertament hija ma kkommettietx stante li kemm hi kif ukoll l-antekawża tagħha, dejjem aġixxew entro parametri tal-liġi viġenti matul iż-żmien, b'dan illi hija m'għandhiex legalment tirrispondi għal kwalsiasi inkostituzzjonalita` tal-liġi applikata;

(ix) *Illi* jinghad ukoll li kull kera dovuta dejjem thallset bil-modalita maqbula u **ezzenzjalment kif mitluba**, u fl-ebda hin u fl-ebda mument qatt u hadd ma intalbet xi zieda u/jew xi awment zghir kemm hu zghir, kbir kemm hu kbir, u ghalhekk zgur li dawn il-proceduri huma intempestivi ghaliex kieku kien il-kaz, jezistu mezzi gudizzjarji li

jirrevedu l-pagament tal-kera liema metodi gew ghal kollox ikkalpestati permezz tal-procedura odjerna;

(x) *Illi* l-esponenti tagħmel riferenza ghall-fatt li huwa accettat fil-gurisprudenza nostrana u dik tal-Qorti Ewropea li sabiex jista' jinghad li l-Istat osserva l-kweziti li johorgu minn dan l-artikolu Konvenzjonali, relattiv ghall-kontroll ta' uzu tal-proprjeta' m'hux biss irid jigi pruvat li l-Istat agixxa b'mod legali u fl-interess generali, izda ghandu wkoll juri li waqt dan l-ezercizzju ta' kontroll fuq il-proprejta' ta' haddiehor, l-iStat izomm bilanc gust bejn il-htigijiet tas-socjeta' u r-rispett dovut lejn id-dritt tal-proprjeta' tal-individwu;

(xi) *Illi* kif gie osservat mill-Qorti Ewropeja, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma' joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens shih ghall generalita' tal-kazijiet kollha. Dan ghaliex meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess generali, bhal f'dan il-kaz, il-kumpens gust jista' jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq (ara James and Others v. the United Kingdom deciza fil-21 ta' Frar 1986 u The Holy Monasteries v. Greece deciza fid-9 ta' Dicembru 1994). Sewwasew, sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq bilanc gust bejn l-interess generali u l interess tal-individwu, wiehed ghandu jifhem u japprezza li mizura ta' din ix xorta, mehuda fl-interess pubbliku ghandha tattira kumpens li ghandu jkun ferm inqas mill-valur shih fis-suq;

(xii) *Illi* minghajr pregudizzju ghas-suespost ghalhekk xieraq li jingħad li fil-mument li nħoloq dan ir-rapport lokatizzju, il-

liġi li kienet tirregola t-tiġdid tal-kiri (illum permezz tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) kienet ilha fis-seħħ sa mid-19 ta' Ġunju 1931. Jiġifieri l-awturi tar-rikorrenti kienu jafu jew messhom kienu jafu l-konsegwenzi kollha li kienet iġġib magħhom il-ħolqien ta' lokazzjoni, li huma wettqu meta accettaw il kera minghand il-Mittenti wara li giet imposta l-kera mid-Direttur tal Akkomodazzjoni Socjali gja' 'Housing Secretary', partikolarment għal dak li jirrigwarda (i) t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni wara l-iskadenza tagħha, (ii) is-suċċessjoni tal-lokazzjoni favur membri tal-familja li jkunu joqogħdu mal inkwilin mal-mewt tiegħu u (iii) fuq il-kontroll fl-ammont tal-kera li setgħet tiġi imposta. Għalhekk ġaladarba dik kienet il-liġi li tirregola l-kirijiet ta' bini dak iż-żmien u l-awturi tal-appellati xorta waħda għażlu li jidħlu għal dak it-tip ta' relazzjoni kuntrattwali, ma jistgħux jilmentaw u jipprovaw jerġgħu lura minn dik id-deċiżjoni li l-awturi tagħhom kienu ħadu fil-passat. Bl-imġieba tiegħu, l-antekawża tal-appellati kien aċċetta l-konsegwenzi u l-effetti mnissla mill Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ladarba dan ġie aċċettat minn jeddu, mhux ġust li jiġu issa, wara tant snin, ulied min ħa d-deċiżjoni oriġinali jilmentaw kostituzzjonalment u konvenzjonalment mil-għażla ħielsa li kien ħa missierhom dak iż-żmien, dan mhux biss għaliex volenti non fit injuria imma anke għaliex bħala werrieta ta' missierhom ir-rikorrenti għandhom joqogħdu għad-deċiżjonijiet meħuda minnu tul ħajtu;

(xiii) *Illi* safejn l-ilment tar-Rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-

esponenti jirrilevaw li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhix titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur m'hux il-każ;

(xiv) *Illi* aktar minn hekk, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll 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;

(xv) *Illi* f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "Amato Gauci vs Malta" irrikonoxxiet 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." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et

tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles.";

(xvi) *Illi* f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti m'ghandhom ibatu l-ebda spejjez in konnessjoni ma' dawn il-proceduri, in kwantu li ma jistghux ikunu kastigati talli ottempraw ruhhom ma' Ordni legittima tal-Istat;

Illi ghaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti qieghdin umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tichad it-talbiet maghmula fir-rikors promotur (295/21/NC) u filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet kollha jew in parte u/jew eccezzjonijiet l-ohra migjuba mill-esponenti, u dan taht dawk il-proveddimenti li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li huma xierqa u opportuni.

Rat ir-Risposta[5] tal-intimat Avukat tal-Istat,ipprezentata quddiem din il-Qorti fit-28 ta' Marzu 2023, li permezz taghha eccepixxa li:

1. Illi preliminarjament, skont l-Artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Avukat tal-Istat mhuwiex il-leġittimu kontradditur f'dawn il-proċeduri fejn qiegħed jiġi attakat Ordni ta' Rekwiżżizjoni u l-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju u dan skont skorta ta' ġurisprudenza (ara **Margaret Galea et vs L-Awtorità tad-Djar et**

[5] Fol. 109 sa 115

deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' April 2015; **Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Lulju, 2011 u mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Frar 2012; **Mattei John vs L-Awtorita' tad-Djar et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-8 ta' Ottubru 2018; **Gevimida Limited vs Carmen Fenech et**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-16 ta' Novembru 2017; **Reginald Fava et vs Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-30 ta' Ġunju 2021; **Simon Mercieca vs Avukat tal-Istat et,** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-7 ta' Mejju 2021 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-1 ta' Diċembru 2021);

2. Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-ilmenti tar-rikorrenti sa fejn għandhom x'jaqsmu mal-ħruġ u mażżamma 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;

3. Illi is-suespost ġie diġa' konfermat għall-diversi drabi minn dina l-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta u mill-Qorti Kostituzzjonali fosthom fis-sentenza tal-kawża fl-ismijiet **Simon Mercieca vs Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-7 ta' Mejju 2021 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-1 ta' Diċembru 2021 fejn ingħad is-segwenti:

"Mill-atti tal-kawża jirriżulta li l-lanjanzi sollevati mir-rikorrent ġejjin mill-fatt li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kien ġie milqut minn Ordni ta' Rekwiżizzjoni li kienet inħarġet mill-Gvern permezz tad-Dipartiment responsabbli mid-Djar. Il-poteri amministrattivi kollha li jemanu minn din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u mill-eventwali Ordni Derekwiżizzjoni, u dak kollu li għandu x'jaqsam mal-ħlas tal-kera lir-rikorrent, sussegwentement ġew assunti mill-Awtorità tad-Djar, kif rappreżentata miċ-Chairman tagħha. L-Avukat tal-Istat għalhekk la kellu u lanqas m'għandu għalfejn ikun involut f'din il-vertenza, għaliex il-Gvern ta' Malta f'dawn l-atti huwa sufficjentement rappreżentat mill-Awtorità tad-Djar. Hawnhekk il-Qorti sejra tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni fl-ismijiet Michael D'Amato noe vs. Awtorità tad-Djar:

"Din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet Carmelo Grech et v. Awtorità tad-Djar et deċiża fit-12 ta' Frar, 2016, fejn din il-Qorti osservat hekk fir-rigward:

*"5. **Konvenut f'din il-kawża la huwa l-Awtorità intimata u lanqas l-Avukat Ġenerali; il-konvenut huwa l-Gvern ta' Malta u, jekk għandu jingħata rimedju mill-Gvern ta' Malta, kull ma hu meħtieġ hu illi l-gvern ikun rappreżentat fil-kawża. Il-kwistjoni għalhekk ma hijiex jekk għandux ikun imħarrek l-Avukat Ġenerali jew l-Awtorità intimata, iżda min għandu jidher f'isem il-Gvern ta' Malta. Dwar dan, il-liġi, fl-art. 181 B tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, hija ċara: f'isem il-Gvern ta' Malta jidher il-"Kap tad-Dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni"; jidher li l-Avukat Ġenerali f'isem il-Gvern ta' Malta biss "f'dawk l-atti u lazzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-Gvern**".*

*6. **Fil-każ tal-lum l-ilment tal-atturi huwa dwar il-konsegwenzi tal-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni, materja llum fil-kompetenza tal-Awtorità intimata, li, għalkemm mhix dipartiment tal-gvern, għandha r-responsabbilità ta' setgħat governattivi u għalhekk tintlaqat bl-art. 181B fuq imsemmi.***

***7. Għalhekk ma kien hemm ebda ħtieġa li jkun imħarrek ukoll bħala parti l-Avukat Ġenerali; kull ma kien meħtieġ biss kienet in-notifika tiegħu.**"*

Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet premessi din il-Qorti tqis legalment korretta d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li l-Avukat Ġenerali m'għandux leġittimazzjoni passiva f'dawn il-proċeduri u li l-Istat huwa adegwatament rappreżentat mill-awtorità intimata."

4. Illi magħdud mal-premess, jekk joħrog mill-fatti li l-ordni ta' rekwiżizzjoni għadha fis-seħħ jew li l-ordni ta' derekwiżizzjoni nħarġet wara l-1 ta' Ġunju tal-1995, allura l-kirja in kwistjoni ma tistax titqies li hija waħda li tinsab regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan ir-rigward, fiċ-ċirkostanza li l-inkwilina Paris għadha qed tokkupa l-fond in kwistjoni bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni u tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent jagħmel referenza għall-**artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69** tal-Liġijiet ta' Malta li jistipula li ***"...tqegħid ta' nies mill-Gvern f'fondi rekwiżizzjonati"* ma jitqisx**

bħala kirja protetta ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[6]. Jekk dan hu hekk, l-azzjoni kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti kontra t-tħaddim tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma tistax tirnexxi;

5. Illi in vista tas-suespost għalhekk l-esponent ġie mħarrek u miżjud f'dawn il-proċeduri inutilment u b'mod abbużiv għall-aħħar tas-sistema ġuridika nostrana. Dan jingħad iktar u iktar meta mill-verbali li jinsabu fuq is-sit elettroniku tal-Qrati tal-Ġustizzja ta' Malta jidher li t-talba tal-kjamat in kawża tal-esponent fil-kawża odjerna saret fi stadju avvanzat ħafna tal-proċeduri fejn l-istadju tal-provi ilhom magħluqa u għalaq l-istadju tat-trattazzjoni bil-kitba tal-intimati, u dan wara li kemm ir-rikorrenti u l-intimati għogobhom diġa` jippreżentaw in-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom. Dan l-aġir huwa inawdit, irregolari u intiż biss biex jippreġudika l-pożizzjoni tal-esponent issa fi stadju tardiv fejn ma jistax jressaq provi tiegħu u meta l-kawża odjerna tant qiegħda fi stadju matur li kull ma jonqos biss hu li tingħata s-sentenza. Terġa' tgħid ir-rikorrenti għoġobha wkoll iżżid il-kliem 'il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta' flimkien mal-Kap. 125 fl-ewwel talba tagħha, dana ben sentejn wara li kienu nbdew il-proċeduri u fl-istadju daqshekk matur kif diġa ngħad, meta hi stess hi ben konsapevoli li dan il-Kap. 69 ċertament li m'għandux x'jaqsam mal-kawża odjerna jekk verament jeżisti ordni ta' rekwiżizzjoni kif allegat hi, u b'hekk żidiethom għall kull fini sabiex tiġġustifika l-għala ġie mħarrek l-esponent issa;

6. Illi f'dan ir-rigward tajjeb li jingħad li l-iskop wara l-Artikolu 175 tal-Kap. 12 huwa sabiex isewwi żbalji li huma ta' natura minuri, u li ma jaffettwawx is-sustanza sia tad-difizi kif ukoll il-mertu tal-każ, għal kuntrarju ta' dak li sar fil-kawża odjerna fejn ġie miżjud il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta flimkien mal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta. Infatti kieku l-esponent kien diġa' parti mill-proċedura meta saret din it-talba għall-korrezzjoni, hu kien jopponi bil-qawwa għal din iż-żieda. Ċertament li t-tali artikolu 175 u l-Artikolu 962 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta ma kinux intiżi sabiex tiddaħħal parti oħra sal-lum estranja, fi stadju avvanzat tal-kawża u tinbidel tant in-natura tal-azzjoni b'tali żieda li tikkostitwixxi azzjoni ġdida. Semmai, *dato ma non concesso*, jekk mill-provi u mill-atti tal-kawża odjerna rriżulta lir-rikorrenti li l-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikax għaliex il-fond ġie derekwiżizzjonat qabel l-1995, tali azzjoni ma tistax tiġi ssanata bil-kjamata in kawża tal-esponent u biż-żieda tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta'

[6] Enfasi.

Malta f'talba minnhom. Dan jingħad ukoll għaliex kważi it-talbiet kollha tar-rikors promotur u r-rikors promotur innifsu huma kollha diretti lejn l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni 11619/50 u l-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta. Terġa u tgħid ma jidhirx li l-korrezzjoni li ġiet mitluba mir-rikorrenti temana minn xi żball tal-kitba u lanqas minn fatt illi r-rikorrenti ma setgħitx tkun konsapevoli dwaru, u kif ukoll it-talba tar-rikorrenti tbiddel is-sustanza tal-kawża peress illi t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u t-tħaddim tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta huma għal kollox distinti, infatti li kieku l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma ġietx miżjuda mal-ewwel talba, l-azzjoni odjerna kienet tiġi mxjejna għal kollox. Infatti sempliċiment ħarsa lejn l-ewwel u t-tieni talbiet juri biċ-ċar li l-intendiment tar-rikorrenti kienet li t-t-tali talbiet ma jkunux in konfront tal-esponent imma fil-konfront tal-Awtorita' tad-Djar għaliex l-esponent m'għandux is-setgħa li jittermina Ordni ta' Rekwiżizzjoni;

7. Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, l-esponent jiġbed l-attenzjoni lil din l-Onorabbli Qorti li l-mertu tal-kawża odjerna jirrigwarda **ordni ta' rekwiżizzjoni** ai termini **tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta** u għalhekk ikun idoneju li r-rikorrenti tindika jekk dina l-ordni ta' rekwiżizzjoni fuq il-fond in kwistjoni għadhiex fis-seħħ u, fil-każ li din l-ordni m'għadhiex fis-seħħ, id-data ta' meta l-fond ġie derekwiżizzjonat u jekk kienx hemm ordni ta' rekwiżizzjoni oħra wara t-tali derekwiżizzjoni;

8. Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti trid iġġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandha fuq il-proprjeta' mertu ta` din il-kawża u ġġib prova tal-ftehim tal-kirja tal-fond;

9. Di piu', ir-rikorrenti għandha wkoll tindika d-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja u trid iġġib prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

10. Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hi kellha titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. F'dan ir-rigward, l-esponent jixtieq jiġbed l-attenzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fuq il-fatt li r-rikorrenti ma kinetx vittma iżda kienet ben konxja tal-fatt li n-nofs indiviż tal-proprjeta' li kienet qed tixtri fl-2012 (ara l-kuntratt tal-bejgħ anness mar-rikors promotur u mmarkat bħala Dokument C) kienet ġiet rekwiżizzjonata u li l-fond kien mikri lil terzi

u issa r-rikorrenti qed tinqeda b'dawn il-proċeduri kostituzzjonali speċjali biex l-inkwilina tiġi żgumbrata u għalhekk għandu japplika l-massimu *pacta sunt servanda*;

11. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess u għall-eċċezzjonijiet fil-mertu, in kwantu l-azzjoni tar-rikorrenti hija bbażata fuq l-allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar il-Ħarsien tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, l-azzjoni odjerna hija inammissibbli *ratione temporis* fit-termini tal-artikolu 7 tal-Kap 319 li jipprovdi li l-ebda allegat ksur tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali mwettaq qabel it-30 ta' April 1987 ma għandu jagħti lok għat-teħid ta' azzjoni taħt l-artikolu 4 ta' dak l-Att u dan in vista tal-fatt li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 11619/50 mertu tar-rikors promutur jirrisali għad-29 ta' April 1950;

12. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, it-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 elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

13. Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 u l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 ma jistgħux jintlaqtu mill-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** minħabba li skont **l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni** ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

14. Dejjem bla ħsara għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**, "<u>**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**</u> <u>**jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew**</u> 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)…";

15. Illi barra minn hekk, **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti,

tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;

16. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, tajjeb li jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

17. Illi mingħajr preġudizzju u magħdud mas-suespost, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu moqri flimkien mal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati saħansitra bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, minn dejjem kellhom u għad għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

18. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing,* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili, fuq kollox f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti;

19. Illi mingħajr preġudizzju l-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni u l-allokazzjoni tal-fond in kwistjoni sar skont il-liġi u ma jivvjolax id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

20. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess ma hemm xejn illegali jew li jikser id-drittijiet fundamentali fil-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni. L-ordni ta' rekwiżizzjoni jinħareġ sabiex il-fond rekwiżizzjonat jiġi mogħti, kontra ħlas ta' kumpens, lil min ikun fi ħtieġa ta' akkomodazzjoni soċjali. L-ordni ta' rekwiżizzjoni taħt l-Att tad-Djar jikkostitwixxi biss miżura ta' kontroll ta' użu tal-proprjetà fil-forma ta' detenzjoni temporanja ta' dik il-proprjetà fl-interess pubbliku. Għaldaqstant ir-rekwiżizzjoni tal-fond in kwistjoni, tenut kont ukoll tal-fatt illi l-istess rekwiżizzjoni ssir kontra pagament li s-sid jista' wkoll jikkontesta quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u quddiem ilQorti tal-Appell, ma jiksrux id-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

21. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ **tal-Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrenti ċertament li ma tistax tilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l**-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** jew skont **l-Artikolu 11(5) tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta,** is-sid jistgħa jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jistgħa jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;

22. Illi hekk ukoll, dejjem skont **l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, is-sid jista' jitlob li jieħd lura l-fond u ma jġedidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilin ma jgħaddix mill-*means test*. Illi anki f'każ li l-inkwilin jgħaddi mill-*means test*, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera *pendente lite*. Inoltre, **l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta' ripriża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu;

23. Illi magħdud mal-premess, permezz tal-emendi suesposti, id-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali ġiet ristretta ai termini **tal-Artikolu 2(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

24. Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tagħha sabiex tieħu lura l-pussess tal-fond tagħha mhumiex ġustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur **tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnha mhijiex mistħoqqa;

25. Illi f'kull każ u fir-rigward tat-tieni talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimata inkwilina mill-imsemmija proprjetà u t-terminazzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Konsegwentament, jekk ir-rikorrenti qed tippretendi t-tali rimedju, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda wkoll;

26. Illi fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;

27. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti, liem dikjarazzjoni fil-konfront tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi *in vigore* sal-31 ta' Mejju 2021, u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

28. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġaladarba r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-Relazzjoni Teknika tal-Perit mahtur mill-Qorti AIC Michael Lanfranco[7], u mahlufa minnha fis-6 ta' Frar 2023, flimkien mad-domandi in eskussjoni[8] u t-twegibiet ghalihom[9].

Rat id-digriet taghha tal-21 ta' Frar, 2023 li permezz tieghu awtorizzat iz-zieda tar-riferenza ghall-"Kap. 69" fl-att promotur, kull fejn jissemma l-"Kap. 125".

Rat il-provi dokumentarji mressqa mill-partijiet.

Semghet ix-xiehda ta' Christopher Paris.

Rat is-sottomissjonijiet finali tal-partijiet.

Ikkunsidrat li:

1. Dan huwa lment kostituzzjonali li r-rikorrenti Maria Carmela Farrugia ressqet kontra l-Awtorita' tad-Djar, l-inkwilina Edith Paris u l-Avukat tal-Istat, minhabba l-ordni ta' rekwizizzjoni li kien hemm inkombenti l-fond taghha **2, Flat 2, Triq il-Miratur, Floriana**, u li bis-sahha tieghu dahlet tokkupah l-intimata Edith Paris bi hlas ta' kera. Sal-2010, Paris kienet thallas kera ta' LM25 (ekwivalenti ghal 58.23) fis-sena. Din gholiet ghal €185 meta dahal fis-sehh l-Att X tal-2009, u sussegwentement b'zidiet nominali ghall-gholi tal-hajja. Ir-rikorrenti tilmenta li din l-ordni ta' rekwizizzjoni numru 11619/50 kisritilha d-drittijiet fundamentali taghha protetti bl-**artikolu 37** tal-Kostituzzjoni, u bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Mill-provi dokumentarji li tressqu f'din il-kawza, jirrizulta li:

(i) b'kuntratt ta' divizjoni ta' wirt, pubblikat min-Nutar Dottor Paul Pullicino fl-10 ta' Ottubru 1979[10], Maria Carmela Farrugia kienet

[7] Fol. 49 sa 64
[8] Fol. 162 sa 164
[9] Ara Nota prezentata fit-8 ta' Frar 2024
[10] Fol. 7 *et seq.*

assenjata nofs indiviz (1/2) f'komproprjeta' dwar il-fond **2, Triq il-Miratur, Furjana,** konsistenti f'zewg appartamenti;

(ii) b'kuntratt ta' bejgh pubblikat min-Nutar Dottor Eugene Montanaro fl-14 ta' Gunju 1988[11], Maria Carmela Farrugia – fiz-zwieg taghha ma' Francis Xavier Farrugia – xtrat in-nofs indiviz (1/2) l-iehor minn dan il-fond, u b'hekk hi u zewgha gew sidien wahedhom taz-zewg appartamenti f'dan il-blokk;

(iii) jinghad[12] li Francis Xavier Farrugia miet fis-6 ta' Mejju 2012, u li s-successjoni tieghu hija regolata b'testment li huwa ghamel fl-4 ta' Marzu 2008[13] fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Coppini, li permezz tieghu nnomina lil martu r-rikorrenti bhala l-unika eredi tieghu;

(iv) dan il-fond kien milqut b'ordni ta' rekwizizzjoni numru 11619 mahruga fid-29 ta' Novembru 1950[14];

(v) ir-rikorrenti Maria Carmela Farrugia mietet fis-27 ta' Frar 2023, u billi skond l-ahhar testment taghha, kellu jiritha zewgha, li pero' miet qabilha, il-wirt taghha ghadda *ab intestato* ghand l-erba' uliedha superstiti cioe Emanuela Degiorgio, Carmen Scicluna, Alexandra Paton u Judy Farrugia[15].

3. Mix-xiehda[16] ta' bint ir-rikorrenti Emanuela Degiorgio, jirrizulta li, wara l-hrug tal-ordni ta' rekwizizzjoni, dan il-fond kien inghata b'kiri lil missier l-intimata Edith Paris, u wara l-mewt tieghu, kompliet il-kirja hi. Tghid li l-kera ma ffissawhiex ommha jew nannuha, imma ffissaha l-Istat bis-sahha tal-ordni ta' rekwizizzjoni, u tilmenta li dan kollu wassal biex l-awturi taghha tilfu l-frottijiet li s-suq seta' jaghtihom fuq dan il-fond ghax baqghu jircievu biss kera nominali minghand Paris.

4. Ma sar ebda kontroezami lil din ix-xhud.

[11] Fol. 16 *et seq.*
[12] Ara affidavit ta' bint ir-rikorrenti, fol. 5 sa 6
[13] Fol. 19
[14] Fol. 20
[15] Ara fol. 48 *et seq.*
[16] Fol. 5 sa 6

5. Iben l-intimata, Christopher Paris[17], xehed li ommu kienet lahqet l-eta' ta' 91 sena, u li kienet tghix f'dan il-fond sa seba' snin qabel. Trabbiet hemm mal-ġenituri taghha. Ommha mietet zghira, u baqa' jghix hemm missierha, u hi mieghu, sakemm izzewġet, u baqghet f'dan il-post ma' missierha u mal-familja l-gdida taghha.

6. Mix-xiehda tar-rapprezentant tal-Awtorita' tad-Djar[18], jirrizulta li din l-ordni ta' rekwizizzjoni bin-numru 11619 harġet fid-29 ta' Novembru 1950[19], u thassret fil-25 ta' April 1951[20]. L-Awtorita' tad-Djar ddikjarat li ma tippossjedi xejn aktar dwar dan il-fond;

7. Dawn huma l-l-provi li fuqhom trid tiddeciedi din il-Qorti;

Ikkunsidrat li:

8. Preliminarjament, l-intimati kollha eccepew li r-rikorrenti Maria Carmela Farrugia ghandha tressaq prova shiha tat-titolu taghhom dwar il-fond mertu tal-kawza.

9. Kif ritenut diversi drabi, f'azzjoni bhal din, mhix mehtieġa l-prova djabolika tal-jedd ta' proprjeta' tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-procediment. Pero', ir-rikorrent jibqa' dejjem marbut bl-oneru li jipprova dak allegat minnu, tal-anqas sal-livell tal-bilanc ta' probabiltajiet, u bl-obbligu li jressaq l-ahjar prova (ara **art. 559** u **562**, Kap. 12). F'dan il-kaz, it-titolu tar-rikorrenti huwa provenjenti in parti mill-wirt tal-ġenituri, huha u ziju, taghha, u in parti minn akkwist *inter vivos* li ghamlet ma' zewgha sussegwentement, biex akkwistaw bejniethom il-proprjeta' shiha ta' dan il-fond.

10. Din il-Qorti ghalhekk tqis li r-rikorrenti Maria Carmela Farrugia wriet, sal-grad li trid il-liġi f'dan il-procediment, li hija sid ta' dan il-fond 2, Flat 2, Triq il-Miratur, Floriana.

[17] Ara xiehda, 6.12.2022, fol. 82 sa 84
[18] Ara xiehda ta' Andrew Xuereb, fol. 69
[19] Fol. 70 sa 71
[20] Fol. 72 sa 73

Ikkunsidrat ukoll li:

11. Preliminarjament ukoll, kemm l-intimati Awtorita' tad-Djar u Edith Paris, u anke l-kjamat fil-kawza Avukat tal-Istat, eccepew li mhumiex legittimi kuntraditturi ghat-talbiet tar-rikorrenti kif imressqa f'din il-kawza.

12. L-intimat Avukat tal-Istat, li ssejjah f'din il-kawza fil-kors taghha fuq talba tar-rikorrenti, jargumenta li l-hrug, thaddim u thassir tal-ordni ta' rekwizizzjoni kienet mansjoni esklussivament fdata lill-intimata Awtorita' tad-Djar, jew lill-awtorita' li pprecedietha fil-gerarkija tal-Istat (Segretarju tad-Djar), u li in kwantu tirraprezenta lill-Gvern ta' Malta, twiegeb hi ghal-lanjanza tar-rikorrenti dwar ksur ta' drittijiet fundamentali, u mhux l-Avukat tal-Istat.

13. Ghal din id-difiza preciza, mressqa wkoll b'aggravju fi stadju ta' appell mill-istess intimat Avukat tal-Istat f'cirkostanzi identici ghal dawk in ezami, wiegbet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Guido Paul Pace et vs Awtorita' tad-Djar et**[21] bis-segwenti ragunament, li din il-Qorti taghmel taghha:

> 9. L-ewwel aggravju jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat illi l-Avukat tal-Istat huwa kontradittur leġittimu fil-każ tallum, u ġie mfisser hekk:
> *»L-Ewwel Aggravju – L-Avukat tal-Istat mhuwiex leġittimu kontradittur għall-vertenza u kellu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju »Mhuwiex kontestat li l-fond mertu tal-kawża kien milqut minn ordni ta' rekwiżizzjoni fis-7 ta' Jannar 1974 u sussegwentement ġie derekwiżizzjonat fl-10 ta' Diċembru 1979.*
> *»Huwa paċifiku wkoll illi t-talbiet attriċi huma diretti lejn allegat ksur tad-drittijiet tagħhom minħabba t-tħaddim tal-istess ordni ta' rekwiżizzjoni maħruġa taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta.*
> *»L-istat ħoloq l-awtoritajiet proprju sabiex ikollu entitajiet awtonomi u speċjalizzati li jkunu jistgħu jmexxu s-setturi vari u tekniċi fil-pajjiż.*

[21] Rik. Nru. 383/2022/1, 2.12.2024

F'kawżi fejn ikun hemm awtorità li tieħu ħsieb li toħroġ ordni jew permess jew liċenza, jew f'kawżi fejn sar esproprju, hija l-Awtorità inkarigata li tinstab responsabbli. In fatti, fis-sentenza ***Maurice Pisani***
v. L-Awtorità tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali*, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-20 ta' Lulju 2020, l-Awtorità tal-Artijiet instabet responsabbli għall-ksur tad-drittijiet fundamentali, ad esklużjoni tal-esponent li ma nstab ħati tal-ebda ksur u lanqas ma weħel l-ispejjeż tal-kawża.*
»Kwindi, peress li l-esponent mhux l-awtorità kompetenti sabiex joħroġ ordnijiet ta' rekwiżizzjoni, l-esponent jirribatti li huwa ma jistax iwieġeb għal allegat ksur ta' drittijiet fundamentali meta dan l-allegat ksur hu kjarament marbut ma' azzjonijiet li ma ttiħdux mill-Avukat tal-Istat.
»Konsegwentement, l-Avukat tal-Istat kellu jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju … … …«
10. Ma huwiex għalkollox minnu dak li jgħid l-Avukat tal-Istat illi *"... t-talbiet attriċi huma diretti [biss] lejn allegat ksur tad-drittijiet tagħhom minħabba ttħaddim tal-istess ordni ta' rekwiżizzjoni maħruġa taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta"*; l-ewwel talba tal-atturi hija msejsa wkoll fuq *"iċ-ċirkostanzi u fatti" kollha msemmijin fir-rikors promotur tagħhom, fosthom illi "l-effetti li tali ordni ta' rekwiżizzjoni għadhom sa llum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti"*.
11. Iċ-ċirkostanzi tal-każ tallum għalhekk huma differenti minn dawk li seħħew fil-każ ta' **Gevimida Limited v. L-Avukat Ġenerali et**, ċitata mill-appellant, fejn it-talbiet kienu limitati ħafna u diretti biss u speċifikament lejn il-ksur li ġarrbet l-attriċi f'dik il-kawża minn meta nħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni sakemm tneħħiet. Fil-każ tallum l-atturi jilmentaw dwar il-kera kontrollat li kienu jirċievu minn meta nħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni 'l quddiem u jgħidu li ġarrbu dan il-ksur mhux biss meta l-ordni kienet għadha fis-seħħ iżda wkoll wara li tneħħiet minħabba t-tħaddim tal-liġijiet li ma kinux jippermettu lis-sidien jirċievu kera xieraq [2 Ara, f'dan is-sens, fost oħrajn, **Gevimida Limited v. L-Avukat Ġenerali et**, Kost. 8 ta' April 2024 (rik. nru 18/2019).
12. Minn dan kollu jsegwi li l-Avukat tal-Istat huwa ċertament kontradittur leġittimu fil-proċeduri tallum u huwa hu li għandu jwieġeb jekk bit-tħaddim tal-liġi tal-istat li hu jirrappreżenta l-

proprjetà tal-atturi baqgħet mgħobbija b'kirja kontrollata wkoll wara li tneħħiet l-ordni ta' rekwiżizzjoni.[22]

13. Relevanti għalhekk għall-każ tallum huwa dak li qalet din il-qorti fissentenza tad-9 ta' Ottubru 2023 fl-ismijiet **Antonio Zammit et v. Avukat tal-Istat et** (rik. nru 144/2021:

»41. Tassew illi l-ordnijiet ta' rekwiżizzjoni nħarġu mis-Segretarju tad-Djar, predeċessur tal-awtorità konvenuta. Iżda l-ksur tad-drittijiet tarrikorrenti hawn seħħ ukoll minħabba fil-liġijiet li jikkontrollaw il-kera u li ma ħallewx illi s-sidien jitħallsu kera xieraq. Fil-fatt ma ntweriex illi ssetgħa ta' rekwiżizzjoni, per se, hija bi ksur tad-drittijiet tas-sidien, jew illi ma kienx meħtieġ fiċ-ċirkostanzi soċjali taż-żmien relevanti li jinħarġu l-ordnijiet, jew li ma kienx hemm ħtieġa soċjali fil-każijiet partikolari. Għalkemm l-awtorità tħarrket sew, għax kien il-predeċessur tagħha li għabba l-proprjetajiet b'kirjiet kontrollati, iżda ċertament għandu jkun parti wkoll l-Avukat tal-Istat billi huwa dan illi jwieġeb meta l-ksur ta' drittijiet iseħħ minħabba fit-tħaddim ta' liġi, speċifikament f'dan il-każ il-liġi li tikkontrolla l-kera. … … …«

[3 Ara wkoll **Alexander Xuereb et v. Avukat tal-Istat et**, Kost. 29 ta' Marzu 2023, rik. Nru 155/2020].

14. Il-Qorti ma tarax li ghandha b'xi mod tiddisponi mod iehor minn din l-eccezzjoni u konsegwentement din id-difiza tal-intimat Avukat tal-Istat qieghda, ghalhekk, tkun michuda.

15. In kwantu din id-difiza tressqet mill-Awtorita' tad-Djar, ghandha ssir distinzjoni bejn il-mansjonijiet tal-Awtorita' tad-Djar, u l-predecessuri taghha, fir-rigward tal-ordni ta' rekwizizzjoni mertu ta' din l-azzjoni, u r-regim legislattiv li pprotega lill-intimata Edith Paris fl-okkupazzjoni tal-fond mertu ta' din l-azzjoni wara t-thassir ta' dak l-ordni. Mill-provi rrizulta li dan l-ordni, fil-kaz prezenti, dam fis-sehh biss ghal ftit anqas minn hames xhur, li matulu allura missier l-intimata nghata l-pussess tal-fond mertu ta' din il-kawza. L-ordni thassret fil-25 ta' April 1951, u wara dak it-thassir, l-okkupazzjoni tal-fond minn missier l-intimata Paris, u mbaghad mill-istess intimata Paris, ma baqax b'mansjoni tal-Awtorita' tad-Djar, jew tal-predecessuri taghha, imma bi thaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta).[23] In vista ta' dak

[22] Enfasi ta' din il-Qorti

[23] Kif spjegat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz **Jeremy Cauchi et vs Avukat Generali et** (deciz 26.1.2022):

provdut bl-**artikolu 47(9)** tal-Kostituzzjoni, li ser jkun mfisser aktar 'l isfel, u billi kien biss fit-30 ta' April 1987 li dahlet fis-sehh f'Malta l-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("Konvenzjoni Ewropea"), f'dan il-kaz l-intimata Awtorita' tad-Djar ma twegibx ghall-ilmenti tar-rikorrenti, u ghalhekk ser tkun liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

16. In kwantu din id-difiza tressqet ukoll mill-intimata Paris, fis-sens li bhala cittadin privat ma twegibx ghal lanjanza dwar ksur ta' drittijiet fundamentali, li ghaliha huwa legittimu kuntradittur biss l-Istat ta' Malta, ghalkemm huwa minnu li ilmenti bhal dak in ezami jistghu jkunu prosegwiti, u kapaci fil-ligi li jwiegeb ghalihom biss, l-Istat, f'dan il-kaz harsa lejn it-talbiet turi li l-intimata Paris ghandha interess dirett fl-istess talbiet kif imressqa. Hekk, per ezempju, it-tieni talba tar-rikorrenti hija diretta sabiex din il-Qorti tordna t-terminazzjoni tal-kirja li l-istess Paris tgawdi fuq dan il-fond, bis-sahha tal-ordni ta' rekwizizzjoni impunjata b'din l-azzjoni. Din it-talba, indipendentement minn jekk tintlaqax jew le, taghmel il-presenza tal-intimata Edith Paris mehtiega ghall-integrita' ta' dan il-gudizzju, u konsegwentement l-eccezzjoni taghha li mhix legittima kuntradittrici ghat-talbiet imressqa mir-rikorrenti f'dan il-procediment ma tistax tintlaqa'.

Ikkunsidrat ukoll li:

16. … 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 talKapitolu 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, 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. Fil-mertu, fir-rigward tal-lanjanza dwar il-ksur tal-**artikolu 37** tal-Kostituzzjoni, ghandu ragun l-Avukat tal-Istat fid-difiza tieghu li dan id-dritt fundamentali ma japplikax fil-kaz tal-ligi in ezami, li kienet fis-sehh qabel is-sena 1962, u dan minhabba f'dak provdut fl-**art. 47(9)** tal-Kostituzzjoni ta' Malta:

> *"47. (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-sub- artikolu) 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;*
> *(c) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew*
> *(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni".*

18. F'dan il-kaz, il-ligijiet impunjati huma l-Att dwar id-Djar (Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta), li dahal fis-sehh ghall-ewwel darba fit-12 ta' Frar 1949, u l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), li dakinhar kienet diga' fis-sehh.

19. Il-Qorti Kostituzzjonali kellha opportunita' tezamina din id-difiza f'bosta istanzi. Hekk, fil-kaz **Anthony Muscat pro et noe vs Elizabeth Farrugia et**[24], qalet hekk:

> *i. "L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq*

[24] Rik. Nru. 14/20/1JZM, 26.5.2021

proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.
ii. "Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).
iii. "L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fisseħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.
iv. "Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".

20. Din l-interpretazzjoni baqghet tinghata kostantement[25], inkluz f'kazijiet fejn kienet impunjata ordni ta' rekwizizzjoni, u t-thaddim u l-konsegwenzi taghha anke wara li tithassar skond l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69)[26].[27]

21. Konsegwentement, lanqas din l-eccezzjoni ma tista' tkun milqugha.

Ikkunsidrat ukoll li:

22. Fil-mertu, l-Avukat tal-Istat jikkontesta l-pretensjoni tar-rikorrenti ghaz-zmien li ghadda wara li dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021 li ntroduca l-jedd tal-lokatur, f'kiri kontrollat bl-Ordinanza

[25] Ara per ezempju **Joe Pisani et vs Avukat tal-Istat et**, 26.10.2022, Qorti Kostituzzjonali
[26] Minn issa 'l quddiem tissejjah *"l-Ordinanza"*
[27] Ara para. 30 tas-sentenza **Guido Paul Pace et vs Awtorita' tad-Djar** (*supra*)

impunjata, li jitlob l-awment tal-kera ghal 2% tal-valur tal-fond mikri fis-suq miftuh.

23. Fis-sentenza **Catherine Farrugia et vs Avukat tal-Istat et**[28], il-Qorti Kostituzzjonali wiegbet dwar l-adegwatezza tar-rimedji introdotti favur is-sidien ta' fondi soggetti ghal kiri kontrollat bid-dritt li jitlob awment fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond mikri fis-suq miftuh:

> *17. Kif ipprovdiet din il-qorti fil-każ ta'* ***Albert Cassar et v. Il-Prim Ministru et***[29]*:*
> *»... il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilità illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà, partikolarment fiddawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin...«*
>
> *18. Jibqa' relevanti wkoll dak li qalet din il-qorti fis-sentenza mogħtija fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet* ***Gerald Camilleri et v. l-Avukat Ġenerali et****:*
>
> *»"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u ddisponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.*

[28] Rik. Nru. 445/2021/1MH, 12.7.2023
[29] "Q.K., 4. ta' Mejju 2022 (Rik. Kost. Nru. 130/2019/1 LM)"

»Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali."

24. L-istess kunsiderazzjonijiet jiswew f'dan il-kaz ghaz-zmien li ghadda wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021 li dahhal fis-sehh l-istess jedd ghal awment fil-kera favur il-lokatur, f'relazzjoni lokatizja kontrollata skond l-Ordinanza bl-**Art. 4A** tal-istess Ordinanza.

25. Konsegwentement, din il-Qorti sejra tilqa' din id-difiza u tillimita l-kunsiderazzjonijiet sostantivi taghha dwar l-ilment tar-rikorrenti bazat fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ghall-Konvenzjoni Ewropea ghaz-zmien li ghadda bejn it-30 ta' April 1987 u l-31 ta' Mejju 2021.

Ikkunsidrat ukoll li:

26. Jifdal ghalhekk li din il-Qorti tqis u tiddeciedi jekk it-thaddim tad-disposizzjonijiet tal-Ordinanza ghal din il-kirja, sal-31 ta' Mejju 2021, kinux jiksru d-dritt fundamentali tar-rikorrenti u l-awtrici taghhom skond l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea, li jipprovdi hekk:

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

27. Fis-sentenza **Hutten-Czapska v. Polonja**[30], li kienet tirrigwardja kontestazzjoni tal-protezzjoni li l-ligi Pollakka kienet

[30] Applikazzjoni 35014/97, Grand Chamber, 19.6.2006

taghti lil kirjiet ta' fondi residenzjali, il-Qorti Ewropea segwiet il-gurisprudenza taghha dwar l-interpretazzjoni ta' dan l-artiklu, u qalet hekk:

> *"157. Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see alsoBroniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V)"*

28. Dwar jekk l-intervent legislattiv, u l-applikabilita' tieghu fil-kaz odjern, jiksrux l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minhabba nuqqas ta' proporzjonalita', fis-sentenza fuq citata **Hutten-Czapska v. Polonja**[31], il-Qorti Ewropea elenkat, u spjegat, il-principji generali li jridu jkunu sodisfatti f'kull kaz ta' ndhil mill-Istat fl-uzu ta' proprjeta' privata, biex dak l-indhil ma jiksirx dan id-dritt fundamentali:

> *162. The Court will consider the case in the light of the following principles:*
>
> ***(a) Principle of lawfulness***

[31] *supra*

163. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Broniowski, cited above, § 147, with further references).

(b) Principle of legitimate aim in the general interest

164. Any interference with the enjoyment of a right or freedom recognised by the Convention must pursue a legitimate aim. The principle of a "fair balance" inherent in Article 1 of Protocol No. 1 itself presupposes the existence of a general interest of the community. Moreover, the various rules incorporated in Article 1 are not distinct, in the sense of being unconnected, and the second and third rules are concerned only with particular instances of interference with the right to the peaceful enjoyment of property (see Broniowski, cited above, § 148).

165. 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. Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment as to the existence of a problem of public concern warranting measures to be applied in the sphere of the exercise of the right of property. Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a margin of appreciation.

166. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing, 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.*** *These principles apply equally, if not a fortiori, to the measures adopted in the course of the fundamental reform of the country's political, legal and economic system in the transition from a totalitarian regime to a democratic State (see Mellacher and Others, cited above, § 45; Scollo v. Italy, 28 September 1995, § 27, Series A no. 315-C; Immobiliare Saffi, cited above, § 49; and, mutatis mutandis, James and Others, cited above, §§ 46-47, and Broniowski, cited above, § 149).*

(c) Principle of a "fair balance"

167. 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.***

The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain ***whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a <u>disproportionate and excessive burden</u>*** *(see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48; and Spadea and Scalabrino v. Italy, 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).*

168. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. ***In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions for reducing the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, in an appropriate and consistent manner***[32] *(see Immobiliare Saffi, cited above, § 54, and Broniowski, cited above, § 151)"*[33]

29. Fil-kawza **Cassar v. Malta**[34], meta l-Qorti Ewropea applikat dawn il-principji ghall-Ordinanza, ghamlitha cara li:

"what might be justified at a specific time might not be justified decades later (see ***Amato Gauci****, cited above, § 60). In the present*

[32] Enfasi ta' din il-Qorti
[33] Enfasi ta' din il-Qorti
[34] Applikazzjoni numru 50570/13, *Fourth Section*, 30.1.2018

*case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see **Zammit and Attard Cassar**, cited above, § 50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect …*
50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's 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 (see Hutten-Czapska v. Poland [GC], no. 35014/97, §§ 160-61, ECHR 2006-VIII; Bittó and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014; and R & L, s.r.o. and Others, cited above, § 108)
…
53. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see Amato Gauci, cited above, § 55, and Anthony Aquilina, cited above, § 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see Anthony Aquilina, cited above, § 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent …
57. As to the rent payable, the Court is ready to accept that EUR 466 annually was a more or less reasonable amount of rent in 1988 – particularly given that it was an amount of rent which the applicants were aware of and in spite of which they decided to

purchase the property with the relevant restrictions. Furthermore, it was an amount of rent which the applicants expected to receive for a number of years, at least until the demise of J.G. and his wife. Moreover, the Court accepts that at the relevant time the measure pursued a legitimate social-policy aim (see paragraph 53 above) which may call for payments of rent at less than the full market value (see Amato Gauci, § 77).

58. The same cannot be said ***after the passage of decades, during which the rent had remained the same*** *(as stated by the parties and the domestic courts, the rent is still EUR 466 annually).* ***The Court has previously held that there had been a rise in the standard of living in Malta over the past decades (see Amato Gauci, cited above, § 63, and Anthony Aquilina, cited above, § 65). Thus, the needs and the general interest which may have existed in 1979 must have decreased over the three decades that ensued*** *(see Anthony Aquilina, cited above, § 65)..".*[35]

30. Stabbilita ghalhekk l-applikabilita', fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, ta' dan id-dritt fundamentali invokat mir-rikorrenti fit-talbiet imressqa minnha, din il-Qorti trid tqis jekk it-thaddim tar-restrizzjonijiet f'kiri kontrollat, b'kera wkoll kontrollat u bi protezzjoni ghall-kontinwita' tal-kiri fiz-zmien skond l-Ordinanza, kienx jissodisfa il-bilanc tal-proporzjonalita' mehtieg mill-Konvenzjoni Ewropea.

31. F'dan il-kaz, jirrizulta car mill-prova teknika mressqa mir-rikorrenti bil-mezz tal-fehmiet tal-Perit Tekniku Gudizzjarju AIC Michael Lanfranco, li l-frottijiet nominali li r-rikorrenti Maria Carmela Farrugia u zewgha rcevew minghand l-intimata Paris bejn it-30 ta' April 1987 u l-31 ta' Mejju 2021, dwar l-appartament 2, Flat 2, Triq il-Miratur, Furjana, u l-impediment legali li kellhom li jitolbu zidiet sostanzjali, pogga fuqha piz qawwi b'mod sproporzjonat. Hekk, jirrizulta li, filwaqt li Farrugia kienet tircievi kera bir-rata ta' €58.23 fis-sena sal-2009, li mbaghad gholiet ghal €185 fis-sena 2010, u

[35] Enfasi ta' din il-Qorti

nominalment fis-snin ta' wara sas-sena 2021, il-valur lokatizju ta' dan il-fond fis-suq miftuh fl-istess zmien kien ivarja bejn €1222 u €13,760 fis-sena[36].

32. Ghalhekk, din il-Qorti ssib li, bl-applikazzjoni tar-regim legislattiv impunjat, konsistenti f'disposizzjonijiet fl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), li taw jedd lill-intimata Paris tkompli tokkupa l-appartament in kwistjoni, b'kera nominali li ma jipparaguna bl-ebda mod mal-kera percepibbli fis-suq miftuh, u minghajr ebda mekkanizmu ghall-awment proporzjonat f'dik il-kera b'paragun mat-tibdil fil-valur lokatizju tal-istess fond tul is-snin, ma kienx sodisfatt ir-rekwizit tal-bilanc ta' proporzjonalita' bejn il-mizura socjali legislattiva u l-pregudizzju li din holqot lil-lokatur. Konsegwentement, ir-rikorrenti Maria Carmela Farrugia sofriet lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti [protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea]. Ghal dan il-ksur, ghandu jaghmel tajjeb wahdu l-kjamat Avukat tal-Istat, in rapprezentanza tal-Istat Malti.

Ikkunsidrat ukoll li:

33. Determinat ghalhekk li r-rikorrenti Maria Carmela Farrugia sofriet lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha bit-thaddim tal-ligijiet ordinarji msemmija bejn it-30 ta' April 1987, meta dahlet fis-sehh f'Malta l-Konvenzjoni Ewropea dwar Drittijiet Umani u Libertajiet fundamentali, u l-31 ta' Mejju 2021, din il-Qorti ser tghaddi issa biex tqis u tiddeciedi dwar il-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti.

34. Din il-Qorti tghid mill-ewwel li m'hemmx lok ghat-terminazzjoni tal-protezzjoni moghtija bl-Ordinanza lill-inkwilina Paris ladarba issa din l-Ordinanza tissodisfa d-dettami kollha tad-dritt fundamentali invokat.

35. Kwantu ghar-rimedju fil-forma ta' hlas ta' kumpens mitlub ghaz-zmien precedenti, din il-Qorti tinsab sodisfatta, fuq bilanc ta' probabiltajiet, li Maria Carmela Farrugia effettivament sofriet telf,

[36] Ara tabella, fol. 55

kemm pekunjarju u anke mhux pekunjarju, b'rizultat tal-ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom misjub f'dan il-kaz, kif imfisser aktar 'il fuq.

36. F'dan ir-rigward, anke minhabba zviluppi ricenti fil-pronunzjamenti tal-Qorti Kostituzzjonali, din il-Qorti jidhrilha li ghandha tissenjala li r-rikorrenti Maria Carmela Farrugia kienet dahlet f'relazzjoni diretta mal-intimata Paris, bl-accettazzjoni tal-hlas tal-kera, minn qabel it-30 ta' April 1987, u li d-dritt ta' proprjeta' fuq in-nofs indiviz (1/2) minn dan il-fond gie jvesti fiha minn qabel dakinhar. Appena sena wara, hija u zewgha akkwistaw il-kwota rimanenti minn dan il-fond, u mal-mewt ta' zewgha fl-2012, giet sid unika u esklussiva tieghu. Ma tressqet ebda prova dwar id-dikjarazzjoni *causa mortis* li Maria Carmela Farrugia ghamlet, dwar il-kwota li wirtet minghand zewgha minn dan il-fond, u l-prezz minnha dikjarat u t-taxxa mhallsa minnha.

37. Mill-provi jirrizulta li l-akkwist li ghamlu r-rikorrenti Maria Carmela FArrugia u zewgha f'Gunju 1988, tan-nofs indiviz (1/2) l-iehor ta' dan il-fond, bil-prezz ta' LM1600, aktarx kien akkwist vantaggjuz hafna, tenut kont li skond il-Perit Tekniku dakinhar il-fond kellu valur lokatizju ta' €1222 (ekwivalenti ghal LM524.60) fis-sena. Kif jghid tajjeb l-Avukat tal-Istat, Maria Carmela Farrugia kienet taf tajjeb bir-restrizzjonijiet li kien milqut bihom dan il-fond, imma xorta wahda ghazlet li takkwistah. Dan ikompli jikkonferma kemm l-akkwist kien vantaggjuz f'termini monetarji.

38. Dwar din ic-cirkostanza, il-Qorti Kostituzzjonali kellha opportunita' tippronunzja ruhha diversi drabi. Fis-sentenza **Mark Gafferna vs L-Avukat tal-Istat et**[37], dik il-Qorti ghamlet rassenja gurisprudenzjali fuq il-materja, bl-ewwel sentenza rilevanti citata tkun **D. Peak Limited v. Avukat tal-Istat et**[38], u qalet hekk:

> 12. Dan m'huwiex l-ewwel każ fejn din il-Qorti ġiet mitluba tiddetermina jekk hemmx ksur tal-jeddijiet fondamentali

[37] Rik. Nru. 206/20/1, Qorti Kostituzzjonali, 20.1.2025
[38] Rik. Nru. 6/21, Qorti Kostituzzjonali, 25.1.2023

tas-sid f'ċirkostanzi fejn dan ikun xtara l-fond għal prezz irriżorju / baxx, preċiżament għax il-fond kien soġġett għal kirja mħarsa bil-liġi, u għamel qligħ kapitali enormi (minħabba l-awment fil-valur tal-proprjeta' matul is-snin).

13. Fil-każ bl-ismijiet **Danel Company Limited v. L-Avukat tal-Istat et**[39], is-soċjeta attriċi kienet xtrat il-fond b'kuntratt tal-4 ta' Marzu 2016 bil-prezz ta' tletin elf ewro (€30,000) meta skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-Qorti fis-sena 2016 il-valur tal-fond fis-suq miftuħ kien €157,500.

...

14. Fil-każ hawn fuq imsemmi l-Qorti Kostituzzjonali kkonkludiet li ma kien hemm l-ebda ksur tal-jeddijiet fondamentali tas-soċjeta' attriċi.

...

15. Każ ieħor fejn il-Qorti Kostituzzjonali ma sabet l-ebda ksur huwa dak bl-ismijiet **Joseph Camilleri et v. Avukat tal-Istat et**[40]. F'dan il-każ l-atturi kienu xtraw il-proprjetà għal €61,000, prezz ferm inqas mill-valur tas-suq fl-istess żmien ta' circa €218,000, preċiżament minħabba l-fatt li kienet soġġetta għal kirja protetta. Dan wassal biex l-investiment tagħhom sar bi prezz baxx ħafna meta mqabbel mal-valur reali tal-proprjetà fis-suq ħieles.

16. Relevanti wkoll huwa dak li pprovdiet din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-25 ta' Ottubru 2023 fil-każ bl-ismijiet **44 Main Street Limited v. L-Avukat tal-Istat et**[41] ...

17. Żewġ każijiet oħra b'ċirkostanzi simili huma dawk bl-ismijiet **Professur Mark Brincat et v. L-Avukat Ġenerali et**[42] u **Gordon Grima Baldacchino v. L-Avukat tal-Istat et**[43].

18. Fil-każ bl-ismijiet **Professur Mark Brincat et v. L-Avukat Ġenerali et** l-atturi kisbu l-fond fl-aħħar ta' Novembru tal-1990 b'nefqa ta' elfejn lira Maltin (Lm2,000), illum erbat elef, sitt mija u tmienja u ħamsin euro u ħamsa

[39] Rik. Nru. 393/21, Qorti Kostituzzjonali, 12.7.2023
[40] Rik. Nru. 641/21, Qorti Kostituzzjonali, 18.11.2024
[41] Rik. Nru. 317/21, Qorti Kostituzzjonali, 25.10.2023
[42] Rik. Nru. 62/2014, Qorti Kostituzzjonali, 22.1.2024
[43] Rik. Nru. 492/2021, Qorti Kostituzzjonali, 29.4.2024

u sebgħin ċenteżmu (€4,658.75), waqt li fl-2015 il-fond ġie stmat li jiswa miljun u tmien mitt elf euro (€1,800,000).

...

23. Fil-fehma ta' din il-qorti huwa ironiku illi l-attur qed jgħid illi sofra ksur tal-jeddijiet fondamentali tiegħu minħabba l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kap. 69 u tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta għaċ-ċirkostanzi tal-każ tiegħu meta kien proprjament minħabba l-applikabilita' tal-istess dispożizzjonijiet tal-liġi illi hu akkwista l-proprjetà in kwistjoni għal prezz baxx ħafna i.e. għal ftit iktar minn 6.5% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles fl-2003! L-investiment tiegħu sar bi prezz irriżorju għall-aħħar meta mqabbel mal-valur reali tal-proprjetà fis-suq ħieles preċiżament minħabba l-fatt li l-proprjetà kienet soġġetta għal kirja u qbiela protetta ai termini tad-dispożizzjonijiet relevanti tal-liġi.

39. Din il-Qorti taqbel, u taghmel taghha ghal kollox, dan ir-ragunament. Hija ghalhekk ser tqis li l-akkwist vantaggjuz li ghamlet ir-rikorrenti ma' zewgha, tal-bqija tal-appartament, meta kien diga' soggett ghall-kontrolli impunjati, u b'rizultat dirett ta' dawk l-istess kontrolli, paca u estingwa kull kumpens li seta' jkun dovut lilha ghar-rigward ta' dik il-kwota ta' nofs indiviz (1/2).

40. Ghar-rigward tan-nofs indiviz (1/2) l-iehor li gie ghandha b'wirt minghand il-genituri, huha u zijuha, irrizulta mir-Relazzjoni Teknika tal-Perit Lanfranco li l-kera annwali percepibbli fis-suq miftuh minn dan il-fond fil-Furjana kienet tammonta ghal €1222 fl-1987, €2004 fl-1992, €3579 fl-1997, €4746 fl-2002, €7699 fl-2007, €7245 fl-2012, €10,698 fl-2017 u €13,760 fl-2021. Min-naha 'l ohra, jirrizulta li bejn is-snin 1987 u 2021, nofs il-kera attwalment percepit mir-rikorrenti u zewgha minghand l-intimata Paris kien jammonta ghal €1833.57[44].

41. Il-gurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali, f'dan ir-rigward, segwiet il-gurisprudenza prevalenti tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet

[44] 1/2 x [(€58.23 x 22 snin)] + [(€185 x 3 snin) + (€197.58 x 3 snin) + (€203.14 x 3 snin) + (€209.64 x 3 snin)]]

tal-Bniedem, partikolarment il-kriterji bil-kalkolu maghmul fis-sentenza **Cauchi v. Malta**[45]:

> *"103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*
>
> *105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.*

[45] Deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 li għandha Numru 14013/19

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.
107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)."

42. Fil-każ **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et**[46], fost bosta ohrajn, il-Qorti Kostituzzjonali spjegat dan li gej:

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

43. Applikati ghall-kaz in ezami, il-principji gurisprudenzjali fuq elenkati jfissru li, ghar-rigward tal-kwota ta' nofs indiviz (1/2), ir-rikorrenti Maria Carmela Farrugia u zewgha setghu ippercepew fis-suq miftuh kera totali ta' €90,245.50 bejn l-1 ta' Mejju 1987 u l-31 ta' Mejju 2021. Minn dan il-kera shih potenzjali jridu jitnaqqsu 30%, ammontanti ghal €27,073.65, u 20% tar-rizultat, ammontanti ghal

[46] Rik. Nru. 62/20/1, 30.3.2022

€12,634.37. Il-bilanc, wara dan it-tnaqqis, isir jammonta ghal €50,537.48. Minnu mbaghad irid jitnaqqas il-kera effettivament percepit fl-istess zmien mir-rikorrenti, ammontanti ghal €1833.57, li jhalli telf pekunjarju finali ta' €48,703.91 (tmienja u erbghin elf seba' mija u tliet Ewro u wiehed u disghin centezmu).

44. Kwantu ghad-danni mhux pekunjarji, huwa stabbilit li z-zmien li ghandu jitqies fil-komputazzjoni taghhom huwa dak biss li matulu r-rikorrenti personalment kienu sidien, u lokaturi, tal-fond mikri, u li matulu jinstab li sehh il-ksur.[47] F'dan il-kaz, ir-rikorrenti eredi ta' Maria Carmela Farrugia saru sidien ta' dan il-fond wara li ntemmet il-lezjoni. Kif inghad fis-sentenza fuq citata b'mertu identiku **Guido Paul Pace et vs Awtorita' tad-Djar et**[48], *"Huwa biss il-kumpens nonpekunjarju li ma jintiritx. Telf pekunjarju jintiret. Dan għaliex, bħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dawk id-danni. L-atturi wirtu mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali billi l-patrimonju li wirtu kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħlet il-kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata."*

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza, u tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eccezzjonijiet tal-intimati Awtorita' tad-Djar u Edith Paris, u tal-kjamat fil-kawza Avukat tal-Istat, billi:

(i) tillibera lill-intimata Awtorita' tad-Djar mill-osservanza ta' dan il-gudizzju;

(ii) tiddisponi mill-eccezzjonijiet imressqa minn Edith Paris u l-Avukat tal-Istat billi tilqaghhom biss safejn kompatibbli ma' dak hawn deciz u tichadhom ghall-bqija;

[47] Ara fost ohrajn **Mary Borg et vs Avukat tal-Istat et**, Kostituzzjonali, 25.1.2023 u **Maria Rosa Buttigieg vs Avukat tal-Istat et**, Kostituzzjonali, 25.1.2023
[48] *supra*

konsegwentement:

(a) tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti in kwantu biss tirrigwardja d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), u in kwantu bazata fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u tichadha ghall-bqija;

(b) tichad it-tieni talba tar-rikorrenti;

(c) tilqa' l-bqija tat-talbiet biss fil-konfront tal-kjamat fil-kawza Avukat tal-Istat, u konsegwentement tikkundannah ihallas lir-rikorrenti flimkien bejniethom is-somma ta' €48,703.91 (tmienja u erbghin elf seba' mija u tliet Ewro u wiehed u disghin centezmu) bhala kumpens ghal danni pekunjarji, bl-imghax legali mid-data ta' meta din is-sentenza tghaddi f'gudikat sad-data tal-hlas shih effettiv.

L-ispejjez tal-intimati Awtorita' tad-Djar u Edith Paris ghandhom jithallsu mir-rikorrenti. Il-bqija tal-ispejjez ghandhom jithallsu kwantu ghal nofshom mir-rikorrenti, u n-nofs l-iehor mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Dr. Giovanni M Grixti
Imħallef

Nicole Cini
Deputat Reġistratur