QORTI CIVILI
PRIM’ AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta’ Nhar it-Hamis 16 ta’ Novembru 2017

Rikors Numru: 53/2015 JPG

Kawza Numru: 11

Gevimida Limited (C3558)

VS

Carmen Fenech (ID Nru. 808153(M)),
l-Avukat Generali u l-Awtorita’ tad-Djar
ghal kull interess li jista’ jkollha.

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta’ Gevimida Limited (C3558), datat 5 ta’ Gunju 2015 (vide fol 1 et seqq.), li jaqra hekk;

1. *Illi s-socjeta’ attrici hija proprjetarja tal-appartament numru 79, Block E ‘Marshall Court’, Victory Street, Gzira u dana skond kuntratt t’akkwist fl-atti tat-tmienja u ghoxrin (28) ta’ Lulju, elf, disa’ mija u tnejn u disghin (1992) tan-Nutar Clyde La Rosa (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. ‘A’).*

2. *Illi l-appartament surreferit kien gie rekwizizzjonat, flimkien mal-bqija tal-appartamenti li jikkostitwixxu 'Marshall Court' mid-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali permezz tal-ordni ta' rekwizizzjoni numru 24344 datata 14 ta' Marzu, 1969 (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. 'B').*

3. *Illi konsegwentement ghal tali rekwizizzjoni l-appartament gie moghti b'titolu ta' kera lill-genituri tal-intimata Carmen Fenech u dana versu l-kera stipulata mid-Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Socjali ta' Eur 225.95 u dana sal-ewwel (1) ta' Jannar, 2010 meta l-kera relattiva giet awmentata ghal Eur 241.28.*

4. *Ili l-awturi tas-socjeta' esponenti kienu ikkontestaw tali ordni ta' rekwizizzjoni permezz ta' rikors quddiem l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet 'Kurunell Roger Strickland et. V. Salvino Bugeja' li sar a tenur tal-art. 8 tal-Att dwar id-Djar (Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta) liema rikors madanakollu gie michud permezz tad-decizjoni datata tletin (30) ta' Gunju, elf disgha mija u tmenin (1980) (kopja hawn annessa u mmarkatra Dok. 'C').*

5. *Illi tali appartament jinsab fit-tieni sular tal-blokka imsemmija, fil-kantuniera tal-istess u ghandu spazju ta' madwar 154 metri kwadri. L-istess appartament huwa kostitwit minn kcina, pantry, kamra tal-ikel, living room, tlett kmamar tas-sodda, kamra tal-banju, toilet separate u kamra tal-hasil fuq il-bejt komuni. L-appartament huwa munit ukoll minn lift li jesa erba' passigieri.*

6. *Illi l-appartament surreferit gie sussegwentement derekwizizzjonat permezz tal-ordni ta' de-rekwizizzjoni relattiva numru 24344 mahruga fil-11 t'Awissu, 2003 (kopja hawn annessa u mmarkata Dok 'D').*

7. *Illi l-appartament illum ghadu jinsab okkupat b'titolu ta' kera skont il-ligi mill-intimata Carmen Fenech bhala r-residenza taghha u dan bi pregudizzju serju li kien ghadu qed jigi soffert mir-rikorrenti u minkejja li, kif jirrizulta mir-ricerki hawn annessi (Dok 'E' annessi), l-istess Carmen Fenech sahansitra hija proprjetarja ta' immobbli ohrajn, inkluz ta' appartament fuq il-'front' ta' San Giljan.*

8. *Illi fi kwalsiasi kaz il-kumpens surreferit mhux wiehed li jirrifletti l-valur tal-fond fuq is-suq illum billi dan il-fond fuq is-suq hieles jista' jgib kera ferm ahjar minn dik surreferita.*

9. *Illi inoltre huwa car ukoll li l-esponenti kienu u ghadhom qeghdin igorru piz sporporzjonat bhala effett ta' dak surreferit.*

10. *Illi ghar-ragunijiet kollha moghtija jirrizulta car li gew u ghadhom qeghdin jigu vjolati d-drittijiet tal-esponenti ghat-tgwadija tal-proprjeta` taghhom bl-ordni ta' rekwizizzjoni u l-konsegwenti tehid fuq imsemmi oltre mill-konsegwenti kontinwata okkupazzjoni da parti tal-intimata Carmen Fenech tal-appartament 'de quo' u dana kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea oltre d-dritt tal-esponenti ghan-non-diskriminazzjoni a bazi tal-art. 14 tal-istess Konvenzjoni.*

Ghaldqstant ir-rikorrenti jitolbu li dina l-Onorabbli Qorti, prevja dawk id-dikjarazzjonijiet kollha necessarji u/jew opportuni, in vista tal-premessi joghgobha:

(i) Tiddikjara li bil-fatti hawn esposti gew vjolati d-drittijiet fundamentali tal-esponenti ghall-proprjeta` taghhom kif protetti kemm mill-artikolu 14 u mill-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u kif ukoll mill-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta rispettivament, u konsegwentement

(ii) Taghti dawk ir-rimedji kollha opportuni u effettivi inkluz jekk ikun hemm il-htiega li jigu dikjarti nulli jew inapplikabbli fil-kaz in ezami l-effetti kollha tal-ordni ta' rekwizizzjoni, li tiddikjara r-rilaxx tal-fond surreferit u tordna l-izgumbrament tal-intimata Carmen Fenech mill-appartament in kwistjoni u/jew billi tillikwida il-kumpens jew 'just satisfaction' dovut lill-esponenti dan b'riserva ghal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bhala konsegwenza tal-fatti kollha surreferiti jekk ikun il-kaz u taghti kull ordni u rimedju iehor xieraq jew opportuni biex tigi spurgata il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom hawn lamentata.

Bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra l-istess intimati jew min minnhom minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, id-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat ir-Risposta tal-Awtorita tad-Djar ghar-rikors tal-5 ta' Gunju 2015, datata 17 ta' Gunju 2015, (vide fol 37 et seqq.), li taqra hekk;

1. *Illi it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

2. *Illi l-atturi ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji taghhom qabel ma bdew din il-procedura li suppost hi wahda specjali ghalhekk il-kawza ma tistax tregi;*

3. *Illi l-atturi iridu jippruvaw it-titolu taghhom ghall-propjeta mertu tal-kawza;*

4. *Illi meta l-atturi akkwistaw il-propjeta mertu ta' din il-kawza huma kienu jafu li qed jixtru propjeta li kienet rekwizizzjonata – in vista ta' dan l-gharfien ma jistghux issa jikkontendu li minhabba f' din l-Ordni id-dritt fundamentali taghhom ghall-propjeta kien qed jigi lez. Fil—fatt hu cert li tali ordni ta' rekwizzjoni kellu effett dirett fuq il-prezz li huma hallsu ghax-xiri tal-propjeta;*

5. *Illi fil-fatt l-istess kuntratt ta' akkwist prezentat mill-atturi isemmi li il-propjeta' kienet milquta bl-Ordni ta' Rekwizizzjoni. Fil-kuntratt tat-28 ta' Lulju 1992 fl-Atti tan-Nutar Clyde La Rosa jinghad hekk :*

"The parties declare that they are aware of the fact that the flats in Marshall Court at Gżira have been all requisitioned by the competent authorities by various requisition orders, in fact authorisation for this transfer has been given by the Department of Social Accomodation".

6. *Illi il-hrug Ordni ta' Rekwizizzjoni mhijiex per se leziva ta' dritt fundamentali tal-propjeta u hi permessa bil-ligi basta li l-kumpens imhallas ikun proporzjonat. Issa f' dan il-kaz jinghad li l-atturi u l-awturi taghhom kienu qed jacccettaw il-kera li kienet qed tithallas u l-atturi kienu jafu sewwa kemm kienet dik il-kera. Minkejja dan huma hassew li kien xorta tajjeb ghalihom li jakkwstaw dik il-propjeta bil-prezz maqbul.*

7. *Illi fl-1971 il-kera li kienet qed tithallas kienet ta' Lm91.00 fis-sena li ghal dak iz-zmien ma kenitx wahda baxxa – fil-fatt kienet gia aktar mill-irhas kera stabbilita skont il-ligi issa.*

8. *Illi intant il-fond 79, Block E, Marshall Court, Victory Str., Gzira gie de-rekwizizzjonat fil-11 ta' Awwissu 2003 u ghalhekk l-istess Awtorita tad-Djar ma ghandha ebda setgha fattwali jew legali fuq l-imsemmi fond.*

9. *Illi intant ukoll l-atturi accettaw il-kera minn ghand l-inkwilina biex b' hekk inholoq kuntratt ta' kera bejn il-partijiet. In vista ta' dan, il-vertenza odjerna hi wahda ta' dritt civili bejn il-partijiet kontraenti u l-Awtorita tad-Djar ma ghandhiex locus standi.*

10. *Illi intant ukoll fit-23 ta' Settembru 2002 Gevimida Ltd infurmat lill-Awtorita tad-Djar li ma kellha ebda vertenza mal-inkwilina Carmen Fenech, ma kien hemm ebda arretrati ta' kera u talbet id-derekwizizzjoni tal-propjeta.*

11. *Illi f' dawn ic-cirkostanzi fil-5 ta' Mejju 2003 Carmen Fenech kienet infurmata li id-dipartiment kellu intenzjoni li jnehhi l-ordi ta' rekwizizzjoni la darba hi kienet qed thallas direttament lis-sidien. Fil-15 ta' Mejju Carmen Fenech qablet ma' dan u ghalhekk id-Derkwizizzjoni harget fil-11 ta' Awwissu 2013.*

Rat ir-Risposta ta' Carmen Fenech ID Nru 808153M, datata 17 ta' Gunju 2015, vide fol 39 et seqq., li taqra hekk;

Illi t-talbiet ghandhom jigu michuda fil-konfront taghha u dan ghas-segwenti ragunijiet:

1. *Illi preliminarjament l-kawza hija intempestiva u t-talbiet ghandhom jigu michuda stante is-socjeta rikorrenti ma ezawritx ir-rimedji ordinarji kollha li ghandha qabel ma rreferiet l-kaz quddiem din il-Qorti. Jekk ghandha lment dwar l-ammont ta' kera u ghandha kaz ghal zgumbrament ma tistghax tinqeda b'din l-Qorti biex taghmel dan stante li ghandha rimendji ordinarji biex taghmel dan.*

2. *Illi bla pregudizzju ghal premess jigi rilevat li din mhix il-Qorti idoneja li tordna r-rilaxx tal-fond u li tistablixxi li ma hemmx titolu validu ta' kera jew li tordna kera ghola.*

3. *Illi l-esponenti ghandha titolu validu ta' kera u minn dejjem giet rikonoxxuta bhala li ghandha tali titolu mis-socjeta rikorrenti tant li minn meta akwistat l-fond in kwistjoni dejjem accettat il-kera minghand l-esponenti u kien biss mill-1 ta' Jannar 2015 ta' din is-sena biss li s-socjeta rikorrenti bdiet tirrifjuta l-kera liema kera llum tinsab depozitata l-Qorti.*

Illi l-ewwel ircevuta tal-hlas tal-kera li harget is-socjeta rikorrenti hija datata 19 ta' Jannar 1993 , tithallas sitt xhur bil-quddiem u dejjem giet accettata mis-socjeta rikorrenti sal-31 ta' Dicembru 2015. Difatti l-ahhar ircevuta tal-hlas hija datata 11 ta' Gunju 2014 u mhalsa sal-31 ta' Dicembru 2014. (Dok A- kopja ta' dawn l-ewwel u l-ahhar ircevuta mahruga mis-socjeta rikorrenti) .

Illi l-kera hi ta' €120.64c kull sitt xhur.

Illi Joseph Xuereb in rappezentanza tas-socjeta attrici kien jikkomunika mal-esponenti u qabel mal-genituri taghha kif jidher mill-anness Dok C li hija ittra mibghuta fit-22 ta' Dicembru 2002 minn l-istess Joseph Xuereb ghan-nom tas-socjeta attrici rigward l-kera tas-snin 2001 sa 2003.

4. *Illi meta s-socjeta rikorrenti akwistat dan il-fond fis-sena 1992 hija kienet taf li dan il-fond huwa bin-nies go fih li ghandhom titolu validu ta' kera, u anke meta gie derekwizizzjonat fil-11 ta' Awissu 2003 skond kif jirrizulta minn Dok D prodott mis-socjeta rikorrenti, l-istess socjeta rikorrenti baqghet tirrikonoxxi lill-esponenti bhala inkwilin tant li baqghet taccetta l-kera u baqghet taghmel dan sal-31 ta' Dicembru 2014.*

5. *Illi l-konsiderazzjonijiet premessi jdajfu l-argument li la darba s-socjeta rikorrenti baqghet taccetta l-kera allura dan ifisser li kien hemm rikonoxximent da parti tas-sidien u giet stabbilita relazzjoni ta' kera bejn is-sid u l-okkupanti.*

6. *Illi t-talbiet tas-socjeta rikorrenti huma bazati fuq l-artikolu 14 tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel protokoll tal-konvenzjoni Ewropeja u kif ukoll mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta rispettivament.*

*Illi kif irriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Galea et vs Briffa tat-30 ta' Novembru 2001 u Amato Gauci ve Avukat Generali et tas-26 ta' Mejju 2006**,: "Hi allura l-fehma ta' din l-Qorti li fil-kaz taht ezami ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-artikolu 37 in kwantu kif fuq elaborat hawn non si tratta ta'*

tehid ta' proprjeta jew ta'jedd fuqha taht xi forma jew ohra izda ta' limitazzjoni tal-uzu tal-istess proprjeta".

7. *Illi bla pregudizzju ghal premess, anke jekk din l-Qorti tilqa t-talbiet tas-socjeta rikorrenti, rigward quantum tal-kumpens, tenut kont li ma hemmx rekwizizzjoni vigenti, li s-socjeta rikorrenti xtrat l-fond bir-rekwizizzjoni vigenti u ghalhekk kienet komda b'din ir-rekwizizzjoni, tenut kont li rrikonoxxiet l-esponenti bhala inkwilin, u s-socjeta rikorrenti damet rieqda fuq id-drittijiet funamentali taghha sakemm iddecidiet li tagixxi quddiem din l-Qorti ghal aktar minn 23 sena, il-Qorti fl-umli fehma tal-esponenti ghandha tiehu dawn in konsiderazzjoni meta tigi biex tikkonsidra ammont gust u ekwu.*

8. *Salv risposti ulterjuri.*

9. *Illi hija ma ghandhiex spejjez.*

Rat ir-Risposta tal-Avukat Generali, datata 1 ta' Lulju 2015, (vide fol 44 et seqq.), li taqra hekk;

1. *Illi preliminarjament, skont l-artikolu 181B tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Avukat Ġenerali mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri u konsegwentement għandu jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju;*[1]

2. *Illi dejjem in linea preliminari u mingħajr preġudizzju, hija l-umli fehma ta' l-esponent li din l-Onorabbli Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) in kwantu mir-rikors promutur ma jirriżultax li r-rikorrent eżawrixxa l-mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat li kienu disponibbli favur tiegħu. La darba tneħħa l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, ir-rikorrenti għandhom rimedji ordinarji quddiem il-Qrati Ċivili kontra l-inkwilin;*

[1] ara Margaret Galea et vs L-Awtorità tad-Djar; L-Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' April 2015; u Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar; L-Awtorità tad-Djar; L-Avukat Ġenerali, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Lulju 2011 u mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Frar 2012;

3. *Illi dejjem in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għall-premess u għall-eċċezzjonijiet fil-mertu, in kwantu l-azzjoni tar-rikorrenti hija bbażata fuq l-allegat ksur tal-artikolu 14 u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol 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 24344 mertu tar-rikors promutur jirrisali għall-14 ta' Marzu 1969;*

4. *Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

a. *Il-kumpannija rikorrenti għandha ġġib prova ċara li hija l-unika proprjetarja tal-fond in kwistjoni;*

b. *Il-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-artikolu 14 u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

c. *Illi 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 il-Qorti ta' l-Appell, ma jiksrux id-*

disposizzjonijiet ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

d. *Il-kumpannija rikorrenti ma jidhirx li qatt ikkontestat l-ammont ta' kera li kienet tirċievi;*

e. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, in ogni caso, il-kumpens xieraq għall-privazzjoni tal-propjetà ma għandux ikun il-valur kummerċjali tal-kera tal-fond;*[2]

f. *Importanti wkoll li jiġi sottolineat li l-kumpannija rikorrenti kienet konxja tal-fatt li l-proprjetà li xtrat kienet milquta bl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, kif anke ġie mniżżel fil-kuntratt stess;*

g. *Illi ġaladarba l-ordni ta' rekwiżizzjoni tneħħiet, l-Istat ma għandu ebda setgħa oħra fuq il-fond jew fuq l-okkupanti u jekk oltre għall-ordni ta' rekwiżizzjoni l-okkupanti ma kellhom xejn iktar li kien jipproteġihom fil-pussess tal-fond, allura r-rikorrenti hija ħielsa li tipproċedi sabiex tirkupra l-fond;*

h. *Illi l-kumpannija rikorrenti ma ssodisfatx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità tal-provvediment fl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u l-libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Peress li r-rikorrenti ma wrietx li l-allegat trattament diskriminatorju kien imsejjes fuq xi kawżali ta' status, isegwi li l-istħarriġ kostituzzjonali mitlub mir-rikorrenti ma jistax jiġi milqugħ;*

---

[2] Ibid.

5. Salv eċċezzjonijiet 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 stante li r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess kumpannija rikorrenti.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat ir-Relazzjoni tal-Perit Tekniku Alan Saliba, mahlufa fl-10 ta' Marzu 2016, a fol 77 et seqq.;

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkonsidrat:

Il-Perit Joseph Xuereb, direttur tas-socjeta rikorrenti, xehed permezz ta' affidavit a fol 53 *et seqq.* illi s-socjeta rikorrenti hija proprjetarja tal-appartament in kwistjoni, u dan skont kuntratt t'akkwist datat 28 ta' Lulju 1992. Spjega li dan l-appartament gie fil-pussess tas-socjeta rikorrenti b'titolu ta' datio in solutum u dan peress illi tali appartament kien jifforma parti mill-wirt tal-Kaptan Serafin Xuereb, missier ix-xhud, li kien azzjonista ta' 50% tal-ishma tas-socjeta Constructions Limited li precedentement kienet is-sid tal-appartament in kwistjoni, u dan id-***datio in solutum*** kien il-mez li bih l-eredita ta' missieru giet diviza bejn l-eredi kollha.

Spjega illi l-appartament in kwistjoni, flimkien mal-bqija tal-appartamenti li jikkostitwixxu Marshall Court kienu gew rekwizizzjonati mid-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali permezz ta' ordni ta' rekwizizzjoni datat 14 ta' Marzu 1969 u sussegwentement kien gie moghti b'titolu ta' kera lil genituri tal-intimata versu l-kera stipulata mid-Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Socjali ta' €225.95 sas-sena dal-1 ta' Gunju 2010, meta l-kera gie awmentata ghal €241.28 fis-sena. Kompla illi din l-ordni kienet giet ikkontesta mil-awturi tas-socjeta rikorrenti permezz ta' kawza fl-ismijiet Kurunell Roger Strickland et v. Salvino Bugeja, liema rikors kien gie michuda permezz ta' sentenza datata 30 ta' Gunju 1980. Zied illi sussegwentement kien hemm ordni ta' de-rekwizizzjoni li nhareg fil-11 ta' Awissu 2003, permezz ta' liema, l-appartament in kwistjoni kien gie derekwizizzjonat, ghalkemm is-socjeta rikorrenti xorta ma setghatx tirriprendi lura l-pussess ta' dan l-appartament peress illi kien jinsab okupat b'titolu ta' kera skont il-ligi mill-intimata Carmen Fenech bhala r-residenza taghha.

Xehed illi dan l-appartament jinsab fit-tieni sular tal-blokka in kwistjoni, fil-kantuniera, u huwa kbir circa 154 metri kwadri. Spjega li huwa kostitwit minn kcina, pantry, kamma tal-ikel, living room, tlett ikmamar tas-sodda, kamra tal-banju, toilet separate u kamra tal-hasel fuq il-bejt komuni. Zied illi l-blokka hija wkol munita b'lift li jesa' erba' passigieri. Zied illi ghalkemm l-intimata Fenech thallas biss €241.26 anwalment bhala kera.

In kontro-ezami a fol 122 *et seqq.* Ikkonferma illi llum il-gurnata l-appartament in kwistjoni m'ghadux derekwizizzjonat, u li hu kien prezenti meta s-socjeta rikorrenti akkwistat dan l-appartament. Qabel ukoll illi s-socjeta rikorrenti baqghat taccetta l-kera sas-sena 2014, imbaghad waqfet taccetha meta bdew il-kawza. Xehed illi l-applikazzjoni ghad-derekwizizzjoni saret minn Constructions Limited, u l-ittra a fol 100 hija biss ittra permezz ta' liema intalab illi jekk kien hemm ordni ta' derekwizizzjoni kopja tal-ordni tigi mibghuta lis-socjeta rikorrenti. Mistoqsi jekk il-proprjeta li qed jghid li ghandha l-intimata hijiex *boathouse* xehed illi l-fatt li hi ghandha proprjeta ohra irrizultalu mir-ricerki peress illi qatt ma mar fuq is-sit, ghalkemm mir-rickerki ma jirrizultax illi din hija *boathouse,* izda residenza.

Ikkonferma li meta s-socjeta rikorrenti akkwistat l-appartament in kwistjoni kienet taf illi l-appartament kien rekwizizzjonat u li kien hemm in-nies go fih bil-kera.

Il-Perit Samuel Formosa xehed permezz ta' affidavit a fol 91 *et seqq.* illi huwa gie mqabbad mill-Awtorita tad-Djar sabiex jirredigi rapport li jindika l-valur fis-suq kurrenti u kif ukoll il-valur lokatizju tal-appartament in kwistjoni. Permezz tar-rapport tieghu huwa stabbilixxa **illi l-valur fis-suq tal-proprjeta fl-2015 kien jammonta ghal €175,000**, u li ghalhekk il-**valur lokatizju ghal dik is-sena kien ta' €7,875 kull sena. Ikkonkluda wkoll illi l-valur fis-suq fis-sena 1969 tal-istess appartament kien ta' €5,825, filwaqt li l-valur lokatizju kien ta' €233 fis-sena.**

In kontro-ezami a fol 129 *et seqq.* xehed illi ha in konsiderazzjoni l-fatt illi l-appartament in kwistjoni m'huwiex wiehed gdid, u li biex wasal ghal konkluzjoni rigward il-valur ghamel uzu minn metodu ta' *direct comparison.* Minkejja li ma kkonsultax ma agenti, huwa ikkompara x'qed joffri s-suq fil-vicinanzi. Xehed illi hu ha in konsiderazzjoni l-istat li fih jinsab l-appartament u zied jghid illi li kieku l-appartament kien f'kondizzjoni ahjar, il-valur lokatizju kien ikun aktar gholi.

Mario Magro, Ufficjali tal-Awtorita tad-Djar, xehed permezz ta' affidavit a fol 95 *et seqq.* illi l-appartament in kwistjoni kien gie rekwizizzjonat fl-14 ta' Marzu 1969 u allokat lil Anthony Fenech fis-7 ta' April 1971. Xehed illi dak iz-zmien il-kera stabbilita kienet fir-rata ta' Lm97 (ekwivalenti ghal €225.95) fis-sena, li hija oghla mill-kera minima annwali u b'dan kien gie mgharraf lis-sid, u cioe il-Kaptan S. Xuereb li qatt ma ogezzjoni ghal dan il-ftehim jew ghall-ammont ta' kirja. Kompla illi fl-2001, id-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Socjali kien rcieva ittra u kuntratt ta' akkwist datat 28 ta' Lulju 1992 li gibdu l-attenzjoni tad-Dipartiment li s-socjeta rikorrenti kienet is-sid il-gdid tal-appartament in kwistjoni. Zied li fit-23 ta' Settembru 2002, is-socjeta rikorrenti kienet talbet sabiex jitnehha l-ordni ta' rekwizizzjoni u nformat lid-Dipartiment illi l-inkwilina tal-appartament kienet Carmen Fenech. Ghalhekk kien beda l-process biex titnehha din l-ordni billi intbaghtet ittra dwar dan lil Fenech. Spjega illi peress li Fenech ma kienitx sabet oggezzjoni, l-ordni ta' derekwizizzjoni inghatat fil-11 ta' Awissu 2003.

In kontro-ezami a fol 133 *et seqq.* ikkonferma illi li kieku s-socjeta rikorrenti ma rrikonnoxietx lill-intimata Fenech bhala inkwilina, l-ordni ta' rekwizizzjoni ma' kienx jitnehha. Ikkonferma illi dan l-appartament dejjem baqa' f'idejn l-istess familja u qatt ma kien hem terminazzjoni ta' kera.

Carmen Fenech xehed permezz ta' affidavit a fol 138 *et seqq.* illi ilha toqoghod fl-appartament in kwistjoni mis-sena 1971, meta kienet dahlet fih flimkien mal-genituri taghha u hutha, meta kellha sbatax -il sena u nofs. Spjegat li originarjament il-kera kienet fuq isem missieru, li kien ihallas il-kera li Awtorita tad-Djar, u ma mewtu fis-sena 1978 kienet ghaddiet fuq isem ommha, li kienet thallas il-kera lil Perit Xuereb. Kompliet li meta mietet ommha, il-kera ghaddiet fuq isimha peress illi hi kienet baqghat toqoghod id-dar, u kienet dejjem thallas il-kera regolarment, u s-socjeta rikorrenti kienet dejjem tohrogilha ricevuta. Ziedet illi pero fis-sena 2015 ma kienetx irceviet ricevuta u eventwalment kienet irceviet ittra ufficjali minghand is-socjeta rikorrenti, datata 26 ta' Mejju 2015, fejn saret taf illi s-socjeta rikorrenti riedet tkecciha, u kien ghalhekk hija bdiet tiddepozita l-kera, fl-ammont ta' €249.28, il-Qorti.

Spjegat li fl-appartament hemm bzonn li jinbidel il-madum, u li apparti minn hekk ikun hem hafna ntiena ta' zejt minhabba t-tisjir ta' inkwilini ta' appartamenti ohra. Xehdet li l-hadid tat-twieqi, il-gallarijiet, il-*plumbing*, u l-kamra tal-banju ghamlithom hi a spejjez taghha. Rigward il-proprjeta li s-socjeta rikorrenti qed tghid li ghandha, xehdet illi dan mhux post abitabbli tant li lanqas ma hemm permessi tal-MEPA. Spjegat li bid-daqs tieghu lanqas biss jikkwalifika bhala *one bedroom apartment*, ghaliex kull ma fih kamra wahda maqsuma f'*partitions.* Ziedet li l-post tant hu zghir li lanqas ghandha fejn taghmel kamra tas-sodda u kamra tal-ikel.

In kontro-ezami a fol 166 *et seqq.* xehdet illi hi kienet diga thallas kera lil Perit Xuereb qabel is-sena 1992. Qalet illi kif kienet mietet ommha, l-istess Perit kien qaleb il-kera fuq isimha. Ikkonfermat illi ghamlet numru ta' miljoramenti fl-appartament, inkluz illi biddlet il-kcina xi hames snin qabel, u li b'kollox nefqet xi Lm7,000 – Lm8,000 fuq il-post minn mindu l-kera daret fuq isimha. Rigward il-lift xehdet illi ghaxra mir-residenti tal-appartamenti fil-blokka kienu hargu sehemhom sabiex jigi nstallat il-lift. Bhala proprjeta xehdet illi ghandha garaxx f'San Giljan u hanut mikri l-Gzira. Mistoqsija jekk ghandiex haunt San Giljan xehdet illi kellha hanut izda cedietu lura lis-sid, ghaliex kienet bic-cens. Rigward l-appartament ta' Gorg Borg Olivier Street xehdet illi dan m'huwiex appartament ghaliex huwa zghir wisq, u tuzah meta tmur il-bahar, biex wara tkun tista tiehu *shower*, imbaghad tmur lura d-dar fl-appartament in kwistjoni.

Il-Perit Godwin Abela, fir-rapport tieghu a fol 140 *et seqq.* irrelata illi hu gie mqabbad mill-intimata Fenech sabiex jispezzjona l-fond bl-indirizz Flat 1, No. 3, Triq Gorg Borg Olivier, St. Julians, liema spezzjoni saret fis-6 ta' Gunju 2016. Spjega li dan hu appartament li jinsab fl-ewwel sular tal-blokka, liema appartament huwa kbir 37 metri kwadri. Zied li pero id-daqs minimum ta' apartament b'kamra tas-sodda wahda huwa ta' mhux inqas minn 55 metri kwadri. Ikkonkluda li dan l-appartament li gie mibjugh lil intimata Fenech huwa r-rizultat ta' sub-divizjoni ta' appartamenti fi tnejn, minghajr il-permessi necessarji.

Fir-rapport tieghu a fol 144 *et seqq.*, rigward l-appartament in kwistjoni, irrelata illi huwa gie mqabbad mill-intimata Fenech sabiex jaghti valutazzjoni tal-appartamenti in kwistjoni. Spjega li l-appartament in kwistjoni huwa kbir circa 130 metri kwadri, u r-*rental yield* tal-appartament ikkalkulah fuq 4% tal-prezz fis-suq kurrenti. Ikkonkluda illi l-valur fis-suq kurrenti tal-appartament in kwistjoni huwa ta' €120,000, u konsegwentement il-valur lokatizzju huwa ta' €4,800 fis-sena. Zied illi l-valur fis-suq fl-1992 kien ta' €35,000.

Il-Perit Paul Buhagiar fir-rapport tieghu a fol 154 *et seqq.* spjega illi huwa ghamel spezzjoni fuq is-sit fis-7 ta' Frar 2017. Irrelata illi l-arja msaqfa tal-appartament in kwistjoni tammonta ghal 147 metri kwadri. Spjega li skont studju li kien ghamel fl-2015, appartament ta' dan it-tip ghandu l-valur ta' €880 ghal kull metru kwadru msaqqaf, liema ammont jrid jigi aggustat 'l fuq b'circa 25% biex jaghmel tajjeb ghaz-zieda fil-valur mill-2015 'l hawn, specjalment f'din iz-zona ta' Malta, u li ghalhekk il-valur illum il-gurnata huwa ta' €1,100 ghal kull metru kwadru. Ikkonkluda ghalhekk illi l-appartament in kwistjoni ghandu valur ta' €162,000. Zied illi r-*rental yield* ta' dan l-appartament ghandha tigi kkalkulata b'mhux izjed minn 2.75% tal-valur tal-fond, u ghalhekk il-valur lokatizzju ta' dan l-appartament huwa ta' €4,455 fis-sena jew, €371.25 fix-xahar.

Ikkonsidrat

Fir-relazzjoni tieghu, il-Perit Alan Saliba, irrelata illi l-*floor area* tal-appartament in kwistjoni hija ta' 150 metri kwadri. Spjega illi bħala valur, il-fond gie kkonsidrat fi stat 'unfurnished' (ċioe' ekluż il-mobbli pero nkluż dak kollu li huwa fiss bħalma huma l-kċina, bibien, aperturi u kamra tal-banju). Kompla illi dan il-valur huwa l-valur ġust li din il-propjeta ġġib fis-suq kieku kellha tiġi mibjugħa llum bħala libera u franka minn sidha

volontarjament. Zied illi l-valur lokatizju tal-fond fil-kwistjoni huwa funzjoni (f'persentaġġ) tal-istess valur tal-fond bħala liberu u frank u fi stat 'unfurnished'. Ir-rata kkunsidrata minnu kienet ta' erbgħa punt tnejn ħamsa fil-mija (4.25%) tenut kont li din il-propjeta tinsab f'zona b'domanda għolja għal appartamenti simili għall-kiri.

Rigward il-**valur**, wara li kkunsidra dawn il-punti u l-lok li fih tinsab din il-propjeta, stima l-valur ta' din il-propjeta fil-preżent fl-istat li hi bħalissa bħala libera u franka u fi stat 'unfurnished' fl-ammont ta' mija u ħamsa u tmenin elf Euro **(€185,000)**.

Rigward il-valur lokatizzju, kkonkluda illi l-**valur lokatizju annwali** fil-preżent bir-rata ta' erbgħa punt tnejn ħamsa fil-mija (4.25%) fuq il-valur ta' €185,000 jammonta għal sebat elef, tminn mija u tnejn u sittin Euro u ħamsin ċenteżmi **(€7,862.50)** fis-sena.

B'riposta ghad-domandi in eskussjoni, xehed a fol 113 *et seqq.* illi biex jistabilixxi il-valur tal-fond huwa bbaza ruhu fuq l-esperjenza, u lanqas ma qies l-Indici imhabbra mill-Bank Centrali ta' Malta u mill-Ufficju Nazzjonali tal-Istatistika peress li dawn jistablixxu l-awment tal-proprjeta matul is-snin u mhux il-valur proprju. Xehed illi ha kont li l-appartament huwa qadim u li l-madum huwa miksur, izda mhux il-fatt li l-parkegg huwa limitat u dan peress illi ma jaqbilx li dan inaqqas il-valur tal-proprjeta. Rigward l-istima tal-Perit Samuel Formosa, xehed illi d-differenza minn din l-istima u dik li wasal ghaliha hu, huma bbazati fuq tlett fatturi:

1. Il-Perit Formosa hejja stima fl-2015, filwaqt li hu hejja stima fl-2016;

2. Il-Perit Formosa kkonsidra wahda mill-kmamar tas-sodda bil-gallarija fuq il-bitha, filwaqt li hu ikkonsidra bil-gallarija fuq Sliema Road, kif filfatt hi, u 3.

3. L-istima tal-Perit Formosa tikkonsidra *yield* ta' 4.5% li fl-opinjoni tieghu hija gholja wisq ghal proprjeta residenzjali. Ma qabilx li l-istima hija kwistjoni ta' opinjoni personali soggettiva minhabba illi din tintlahaq a bazi tal-esperjenza tal-professjonisti li jahdmu fis-settur. Ma qabilx lanqas li l-*yield* hija ta' 3.5% kif suggerit mill-intimata Fenech ghaliex dan jisarraf f'valur lokatizzju ta' €540 fix-xahar, li fl-opinjoni tieghu huwa pjuttost il-valur ta' appartament b'kamra tas-sodda wahda milli dak ta' appartament simili bi tliet kmamar tas-sodda. Ma qabilx ukoll li

m'hemmx lift, u dan peress illi filfatt din il-blokka hija munita b'lift kif jirrizulta mir-rapport tieghu.

Ikkonsidrat;

L-Avukat Generali eccepixxa preliminarjament ili skont l-Artikolu 181B tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta huwa m'huwiex il-legittimu kontradittur u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Skont l-Artikolu 181B (1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta:

> "***Il-Gvern ghandu jkun rapprezentat fl-atti u fl-azzjonijiet gudizzjarji mill-kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni.***"

L-Artikolu 3(1) tal-Kapitolu 125 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi illi d-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali huwa responsabbli ghall-hrug ta` ordni ta` rekwizizzjoni. Imbaghad, bis-sahha tal-Art.4(2)(f) tal-Kap.261, din irresponsabilita` ghaddiet lill-Awtorita` tad-Djar li ghandha l-jedd li "***tassumi s-setghat, drittijiet u obbligi kollha vestiti fid-Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Socjali li johorgu mill-Att dwar id-Djar jew xi ligi ohra.***"

Fis-sentenza fl-ismijiet **Margaret Galea et vs L-Awtorita tad-Djar et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-16 ta' April 2015 intqal illi

> "***Fil-kawza tal-lum, ir-rikorrenti mhux jattakkaw il-validita` ta` ligi. Lanqas ma huma qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li ligi jew parti minnha qeghda tikser xi jedd fondamentali taghhom. It-talba ewlenija tar-rikorrenti hija dikjarazzjoni li l-kontinwata privazzjoni da parti taghhom tal-fond de quo tikkostitwixxi ksur ta` jedd fondamentali taghhom li huwa mhares bil-Kostituzzjoni u bil-Konvenzjoni.*** **(…)**
> ***Din il-Qorti mhijiex tara l-htiega li l-Avukat Generali jkun prezenti bhala intimat fil-procediment tal-lum. Fil-fehma taghha, l-Avukat Generali kellu jigi notifikat biss bir-rikors promotur kif jipprovdi l-Art 181B(3).***"

Vide wkoll **Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Frar 2012.

Fid-dawl ta' dan ghalhekk, il-Qorti tqis illi l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-Avukat Generali hija fondata, u ghalhekk qed tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju. In vista ta' dan, il-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tal-eccezzjonijiet tal-Avukat Generali.

Ikkonsidrat;

L-intimati eccepew preliminarjament illi din il-Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita l-funzjonijiet taghha u dan peress illi s-socjeta rikorrenti ma ezawritx ir-rimedji ordinarji disponibbli ghaliha. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, Fenech targumenta illi jekk is-socjeta rikorenti trid tistabilixxi illi hija m'ghandhiex titolu ta' kera, jew jekk trid li l-kera toghla, kellha l-ewwel nett tressaq dawn l-ilmenti taghha quddiem il-qrati ordinarji u l-Bord li Jirregola l-Kera, u mhux tintavola azzjoni quddiem din il-Qorti. Minn naha taghha, l-Awtorita tad-Djar ma fissret bl-ebda mod din l-eccezzjoni taghha.

Il-proviso tal-Artikolu 4(2) jipprovdi s-segwenti:

> "***Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra.***"

Skont il-gurisprudenza kostanti ta' din il-Qorti u l-Qorti Kostituzzjonali, s-setgha tal-Qorti li tiddeklina milli tezercita d-diskrezzjoni taghha fuq il-pretest li seta` kien hemm rimedji ordinarji:

> " …***ghandha dejjem tigi ezercitata bi prudenza, b` mod li fejn ikun jidher li hemm jew jista` jkun hemm kaz serju ta` vjolazzjoni ta` drittijiet fondamentali, l-individwu ma jigix privat mir-rimedju kostituzzjonali [jew***

> ***taht il-Kap.319] meta jkun jidher li r-rimedji ohra li hemm jew li kien hemm ma jkunux adegwati fic-cirkostanzi tal-kaz.***"[3]

Fis-sentenza taghha tat-30 ta` Mejju 2003 fil-kawza **Salvatore Abdilla vs Onorevoli Segretarju Parlamentari Ghall-Ambjent** il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

> ***"Din il-Qorti hi tal-fehma li ma tistax taqbel ma` l-appellati (u konsegwentement anqas ma` l-ewwel Qorti) dwar il-kwistjoni tal-ezawriment tar-rimedju ordinarju. Proprjament il-kwistjoni ma hix jekk dak li jkun ikunx ezawrixxa, jew ittanta, "rimedju ordinarju" izda, kif diga accennat, jekk kellux disponibbli favurih mezz xieraq ta` rimedju ghall-ksur allegat. L-aggettiv "xieraq" ("adequate", fit-test Ingliz) li jikkwalifika n-nom "mezz" uzat kemm fl-Artikolu 46(2) tal- Kostituzzjoni kif ukoll fl-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319, necessarjament jimplika li l-mezz ikun tali li wiehed jista` ragonevolment – tenut kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz – janticipa li jista` jkun hemm ezitu favorevoli."***

L-intimati argumentaw illi s-socjeta rikorrenti ghandha a disposizzjoni taghha rimedju ordinarju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u ghalhekk huwa utli li ssir referenza ghal Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jigi determinat jekk verament is-socjeta rikorrenti ghandiex a disposizzjoni taghha rimedju ordinarju xieraq, u rimedju li hu tali li wiehed jista' ragonevolment janticipa li jista' jkun hemm ezitu favorevoli.

L-intimata Fenech taqa' taht id-definizzjoni ta' kerrej skont il-Kapitolu 69, u dan billi skont l-Artikolu 2(b), it-terminu kerrej jinkludi wkoll:

> ***"Fil-każ ta' dar ta' abitazzjoni, meta l-kerrej ma jħallix warajh armla jew armel, dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu joqogħdu miegħu fiż-żmien tal-mewt tiegħu.***"

Ghalhekk, din il-ligi hija applikabbi ghar-relazzjoni legali ezistenti bejn is-socjeta rikorrenti u Fenech, li jfisser ukoll illi s-socjeta rikorrenti tista' tressaq ilmenti quddiem il-

[3] David Axiaq vs Awtorita tat-Trasport Pubbliku, Qorti Kostituzzjonali deciza 14 ta' Mejju 2004.

Bord li Jirregola l-Kera fuq dawk il-kwistjoni li l-Bord ghandu kompetenza li jiddetermina, bhal ma huma per ezempju, it-terminazzjoni tal-kirja, u l-awment tar-rata tal-kera.

Izda dan wahdu ma jfissirx awtomatikament illi s-socjeta rikorrenti ghandha rimedju xieraq a disposizzjoni taghha, ghaliex irid jigi determinat ukoll jezistix rimedju xieraq, mhux sempliciment rimedju.

L-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi illi:

> "***Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.***"

Skont l-Artikolu 4 (1) ta' din il-ligi, il-Bord li Jirregola l-Kera jista' jippermetti awment fir-rata tal-kera, izda dan biss b'mod limitat, fil-kaz illi tavvera ruhha wahda mill-kondizzjonijiet stipulati fl-istess artikolu, u cioe:

> *(a)* "***jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji;***
>
> **(b)** ***jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta'Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.***"

Fir-rigward tal-paragrafu b, il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Azzopardi General Transport Limited vs George Mifsud et** deciza fis-6 ta' Ottubru 2004, fejn il-Bord li Jirregola l-Kera ma awtorizzax zieda fl-ammont ta' kera minn Lm220 ghal Lm1000 fis-sena:

> **"[b]*illi mir-rapport tal-periti teknici jirrizulta li l-kera ta llum ta mitejn u ghoxrin lira (Lm220) fis-sena diga hija izjed min dak li l-fond kien mikri jew seta kien mikri fl-4 ta' Awissu 1914…*"**

Imbaghad, fil-kaz li tintlaqa' tali talba, l-awment fil-kera jista' jkun biss ghal rata massima ta' 40%. Fil-kaz odjern, anke li kieku s-socjeta rikorrenti kien jirnexxila tottjeni awtorizzazzjoni biex tawmenta l-kera tal-inkwilina Fenech, l-ammont gdid ta' kera ma setghax teccedi l-ammont ta' circa **€349.98 fis-sena, jew €29.16 fix-xahar, ammont li huwa ferm il-boghod minn dak stabbilit minn kull Perit li prezenta rapport quddiem din il-Qorti, inkluz il-Perit inkarigat li jirredigi rapport minn Fenech stess**. Ghalhekk, kwalunkwe awment li seta' jigi awtorizzat mill-Bord li Jirregola l-Kera lanqas biss jibda biex jersaq qrib il-valur lokatizju indikat mill-Periti msemmija. Fil-fehma tal-Qorti dan necessarjament ifisser illi ghal dak li jirrigwarda l-valur lokatizju, l-azzjoni li s-socjeta rikorrenti setghat tintavola quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ma tisghtax titqies bhala rimedju xieraq, u dan billi ma jistghax ragonevolment jinghad illi din l-azzjoni setghat tirrimedja l-ksur allegat mis-socjeta rikorrenti f'dan is-sens.

Fir-rigward tar-ripreza lura tal-fond imbaghad, skont l-Artikolu 8 (1), is-sid ghandu wkoll jikseb il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ikun jista' jirriprendi lura l-pussess tal-fond. Dan il-permes, skont l-Artikolu 9, jista' jinghata biss f'zewg cirkostanzi, u cioe:

a. ***Jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera*; [jew]**

b. *Jekk sid il-kera jkun irid il-fond (barra minn ħanut) għalih innifsu jew għal axxendent jew dixxendent tiegħu mid-demm jew bi żwieġ, jew għal ħuh jew oħtu,u (ħlief kif xort'oħra jingħad f'dan il-paragrafu ta' dan l-artikolu) il-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej jista' jsib dar oħra fejn joqgħod li tkun tgħodd għall-mezzi tiegħu u tal-familja tiegħu għal dak li hu wisa' u għal dik li hija sura, u li tkun qrib għax-xogħol tiegħu (jekk ikun jaħdem):*

> ***Iżda l-fatt li l-kerrej jista' isib dar oħra fejn joqgħod ma jġibx illi l-Bord għandu jagħti l-permess għall-ksib lura tal-pussess tal-fond taħt dan il-paragrafu ta' dan l-artikolu, jekk il-Bord ikun sodisfatt, wara li jqis iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ flimkien mal-fatt li jkun hemm dar oħra tajba għal sid il-kera jew għall-kerrej, illi l-aggravju jkun akbar jekk il-permess għall-ksib lura tal-pussess jiġi miċħud milli kieku jigi moghti.***

Fil-fehma tal-Qorti dan ifisser illi anke fir-rigward tar-ripreza lura tal-fond, ir-rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ma jistghax jinghad li huwa rimedju xieraq f'dan il-kaz, u dan peress illi, fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, kien hemm prospett ragonevoli li s-socjeta rikorrenti ma kienx ikollha ezitu favorevoli ghaliha mill-intavolar ta' tali proceduri.

Filfatt il-Qorti ta' Strasbourg diga kellha l-opportunita li tezamina jekk azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera tistghax tigi kkonsiderata bhala rimedju xieraq, u dan fis-sentenza fl-ismijiet **Ghigo v. Malta** deciza fis-26 ta' Settembru 2006 fejn intqal illi:

> "It is true that the Government reproached the applicant for his failure to institute proceedings before the Rent Regulation Board to fix a fair rent for the premises (see paragraph 42 above). However, **it has not been shown by any concrete examples from domestic law and practice that this remedy would have been an effective one**."

Fir-rigward tar-rimedju quddiem il-qrati ordinarji ghad-determinazzjoni ta' jekk l-intimata Fenech ghandhiex titolu validu sabiex tkompli tirrisjedi fl-appartament in kwistjoni, kif argumentat minn Fenech stess, il-Qorti wkoll tqis illi ma jistghax jitqies illi din l-azzjoni toffri rimedju xieraq lis-socjeta rikorrenti. Dan peress illi, kif jidher mid-definizzjoni ta' kerrej citata aktar il-fuq, galadarba Fenech kienet toqghod mal-genituri taghha f'dan l-appartament meta l-genituri gew neqsin, hija validament wirtet it-titolu ta' kera taghhom Ghalhekk, il-Qorti ma tarax kif jista' jinghad illi s-socjeta rikorrenti kellha a disposizzjoni taghha rimedju xieraq quddiem il-Qrati ordinarji.

Il-Qorti rat illi l-awtur tas-socjeta rikorrenti kien ikkontesta quddiem il-Qrati l-ordni ta' rekwizizzjoni, u rat ukoll illi s-socjeta rikorrenti kienet tablet sabiex jitnehha l-ordni ta'

rekwizizzjoni, li kien filfatt tnehha biss wara li s-socjeta rikorrenti kienet accettat li tirrikonixxi lil Fenech bhala inkwilina. Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti, is-socjeta rikorrenti jew l-aventi kawza taghha, ghamlu dak kollu li seta' jigi ragonevolment rikjest minnhom qabel ma rrikorrew ghar-rimedju kostituzzjonali.

Ghaldaqstant il-Qorti tichad it-tieni eccezzjoni tal-Awtorita tad-Djar u l-ewwel eccezzjoni ta' Carmen Fenech.

Ikkonsidrat;

Permezz tat-tielet eccezzjoni tal-Awtorita tad-Djar gie eccepiet illi s-socjeta rikorrenti ghandha tipprova t-titolu taghha ghall-appartament in kwistjoni, u li hija l-uniku sid tal-istess appartament.

Il-Qorti rat illi flimkien mar-rikors promotur taghha, s-socjeta rikorrenti prezentat kopja tal-kuntratt tat-28 ta' Lulju 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa permezz ta' liema s-socjeta rikorrenti kienet akkwistat taht titolu ta' ***datio in solutum***, *inter alia*, l-appartament mertu ta' dawn il-proceduri. Il-Qorti rat ukoll illi l-awtenticita jew il-validita ta' dan il-kuntratt ma gew bl-ebda mod kontestati mill-intimat.

Ghaldaqstant, din l-eccezzjoniji qed tigi michuda.

Ikkonsidrat;

L-Aworita tad-Djar eccepiet ukoll, permezz tal-eccezzjonijiet numru 8 u 9 rispettivament illi, galadarba l-fond in kwistjoni gie derekwizizzjonat fl-2003 hija m'ghandiex aktar setgha legali jew fattwali fuq dan il-fond, u illi galadarba s-socjeta rikorrenti accettat il-kera minghand l-inkwilina inholoq kuntratt ta' kera bejniethom regolat bil-ligi civili u ghalhekk hija m'ghandha l-ebda locus standi f'dawn il-proceduri.

Il-Qorti rat illi mix-xhieda ta' Mario Magro irrizulta *ex admissis* illi l-ordni ta' de-rekwizizzjoni ma kienx jinhareg kieku s-socjeta rikorrenti rrifjutat illi tirrikonixxi lil Fenech bhala inkwilina. Ghalhekk zgur ma jistghax jinghad illi r-rikonoxximent tas-socjeta rikorrenti versu Fenech bhala inkwilina tal-appartament taghha jista' jinfluixxi fuq il-*locus standi* tal-Awtorita ntimata f'dan il-kuntest, meta din ir-relazzjoni bejniet is-socjeta rikorrenti u Fenech giet imposta fuq is-socjeta rikorrenti mill-Awtorita ntimata stess. Minn dan isegwi wkoll illi l-fatt illi l-fond gie de-rekwizizzjonat fl-2003 ma jfissirx illi l-Awtorita ntimata m'hijiex aktar responsabbli ghas-sitwazzjoni vigenti, meta din is-sitwazzjoni nholqot mill-Awtorita' stess, ilghaliex is-socjeta rikorrenti tqghedet f'posizzjoni li ma setghetx ragonevolment tirrifjuta ir-rikonoxximent tal-inkwilinat mill-intimata Fenech.

Ghaldaqstant, dawn l-eccezzjonijiet qieghdin ukoll jigu michuda.

Ikkonsidrat;

Carmen Fenech eccepiet permezz tas-sitt eccezzjoni taghha illi l-Artikolu 37 m'huwiex applikabbli f'din il-kawza peress illi ordni ta' rekwizizzjoni ma jammontax ghal tehid forzuz ta' proprjeta.

Il-Qorti taghraf illi filfatt din kienet il-posizzjoni tal-Qrati Maltin ghal diversi snin. Il-Qorti pero rat illi jirrizulta li din il-posizzjoni qed tinbidel, u f'dan is-sens taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Michael D'Amato et vs L-Awtorita tad-Djar et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-6 ta' Ottubru 2016, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April 2017 fejn intqal illi:

> "*L-Avukat Generali jikkontendi illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax ghaliex b'ordni ta' rekwizizzjoni ma hemmx tehid izda biss kuntroll ta' uzu. Din kienet l-interpretazzjoni li kienet tinghata sa xi zmien ilu* ***izda ricentement il-Qorti Kostituzzjonali wessghet il-portata ta' dan l-artikolu li qieset li kull kontroll ta' uzu, intiz b'tali mod biex jippriva b'mod sostanzjali lis-sid milli jaghmel uzu kif jixtieq mill-proprjeta tieghu allura dan jekwivali ghal tehid ta' 'interess' f'dik il-proprjeta u jaqa' fil-protezzjoni moghtija mill-Kostituzzjoni.*** *Ara Ian Peter Ellis et vs Avukat*

Generali et, (Kost 24/06.2016). ***Ghalhekk dan l-artikolu hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni bhala principju ta' dritt billi ordni ta' rekwizzizzjoni hi tehid ta' 'interess' f'dik il-proprjeta u hi fl-effetti taghha wiesa u rigida u tippriva lis-sid mill-uzu liberu tal-proprjeta*."

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan l-insenjament u tqis illi m'hemm l-ebda raguni ilghaliex ghandha tiddipartixxi minnu.

Ghaldaqstant, is-sitt eccezzjoni ta' Carmen Fenech qed tigi michuda.

Ikkonsidrat;

Carmen Fenech eccepiet ukoll, permezz tat-tieni eccezzjoni taghha, illi din m'hijiex il-Qorti idoneja sabiex tordna r-rilaxx tal-fond, li tistabilixxi jekk kienx hemm titolu validu ta' kera jew li tordna kera ghola.

Fir-rigward ta' ordni sabiex il-kera toghla il-Qorti tqis illi m'hemm l-ebda talba f'dan is-sens mis-socjeta rikorrenti, illi jidher li dak li trid taghmel huwa li tirriprendi l-pussess tal-appartament in kwistjoni, u ghalhekk il-Qorti tqis illi m'hemmx raguni ghalfejn tkompli tiddetermina din il-parti ta' din l-eccezzjoni ta' Fenech.

Fir-rigward tal-bqija tal-eccezzjoni, il-Qorti tirrileva illi f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali il-Qorti ghandha diskrezzjoni wiesgha sabiex tordna dawk ir-rimedju li jidhrilha xierqa sabiex jigu indirizzati l-vjolazzjonijiet li l-Qorti tkun sabet li sehhew. Fir-rigward ta' determinazzjoni tat-titolu ta' Fenech, il-Qorti tqis illi kkonsidrat li, kif inghad hawn fuq, il-Qorti trid ukoll tezamina jekk l-agir ilmentat jwassalx ghal ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, fil-kaz illi l-Qorti tkun tal-fehma illi fil-fatt hemm tali ksur, dan ma jistghax hlief illi jwassal ghal konkluzjoni li t-titolu ta' Fenech m'huwiex validu, galadarba dan it-titolu ikun gie miksub bi ksur tal-Kostituzzjoni innfisiha. Ghalhekk din l-eccezzjoni tal-intimata hija nfondata.

Ghaldaqstant, il-Qorti qed tichad it-tieni eccezzjoni ta' Carmen Fenech.

Ikkonsidrat;

Rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Principji Generali

L-Artikolu 1 tal-Protokol 1 huwa certament applikabbli f'dan il-kaz ghaliex kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru** et deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014:

> "...***fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust***."

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku, bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni. B'mod partikolari, fil- ħarsien tal-jedd imsemmi f'dak l-artikolu, irid jintwera li jkun inżamm u tħares il-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-komunita' u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għemil tal-Istat.[4]

[4] **Mario Falzon vs Direttur Generali Dwana et**, Prim'Awla tal-Qorti Kostituzzjonali, deciza 23 ta' Ottubru 2014.

Illi, fuq kollox, l-imsemmija tliet regoli tal-Artikolu 1 huma msejsin waħda mal-oħra u għandhom jinftehmu b'qari ma' xulxin. Għalhekk, filwaqt li l-liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f'idejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd tal-individwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri, kif imiss, li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-liġi.[5]

Dan l-Artikolu jirreferi għall-interess pubbliku jew generali, u mhux għas-skop pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dak l-artikolu konvenzjonali.[6] Il-kejl ghal tali interess pubbliku jew generali hu jekk f'għemil partikolari joħrogx il:

> "***fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1***."[7]

Rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Michael D'amato vs L-Awtorita tad-Djar et,** citata aktar il-fuq:

> **"[h]*u stabbilit mill-gurisprudenza illi l-artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll tal-Kap. 319 jitratta l-istess principju mehud fis-sens wiesa kif qed jigi interpretat l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u jinkorpora tlett elementi distinti cioe l-legalita tal-fatt, il-legittimita tal-iskop u l-proporzjonalita bejn id-dritt tal-istat u dak taccittadin. Ara f'dan is-sens Walter Delia et vs Chairman Awtorita tad-Djar, Kost 18/02/2016.*"**

---

[5] *Idem*.
[6] **Mousu' vs Direttur tal-Lottu Pubbliku et**, Qorti Kostituzzjonali deciza 6 ta' Ottubru 1999.
[7] **Sporrong and Lonnroth v. Sweden**, ECHR 7151/75 deciza 23 ta' Settembru 1982, par. 69.

Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni.[8] Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.[9]

F'dak li jirrigwarda l-qasam ta' proprjeta residenzjali, huwa maghruf illi l-margini ta' apprezzament tal-iStat huma wiesgha peress illi decizjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta' kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici, u ghalhekk gie ritenut illi l-gudizzju tal-Legislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku ghandu jigi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bazi ragonevoli,[10] u dejjem jekk tinzamm proprozjon ragonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan mixtieq li jinkiseb bil-mezzi uzati mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu, u cioe bilanc xieraq bejn l-interess pubbliku generali u l-harsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Dicembru 2012:

> "**[h]*ekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.***"

Il-Qorti taghmel referenza wkoll ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Jannar 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** fejn intqal illi:

[8] **Cachia vs Avukat Generali**, Qorti Kostituzzjonali deciza 28 ta' Dicembru 2001.
[9] **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet**, Qorti Kostituzzjonali deciza 10 ta' Ottubru 2003.
[10] **Bitto and others v. Slovakia**, ECHR deciza 28 ta' Jannar 2014.

> "**[h]***uwa minnu li fejn si tratta ta' uzu ta' proprjeta` fl-interess generali fil-kuntest ta' social housing il-valur li jista' jkollu jithallas jista' jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-kera pagabbli izda wiesgha kemm hu wiesgha l-margini ta' diskrezzjoni li ghandu l-iStat f'dan il-qasam din id-diskrezzjoni ma hix bla limitu u l-ezercizzju taghha ma jistax igib konsegwenzi li jikkozzaw mal-esigenzi minimi tal-Konvenzjoni*."

Applikazzjoni tal-Principji Generali ghal fatti meritu ta' din il-kawza, jirrizulta u mhux kontestat illi l-ordni ta' rekwizizzjoni fir-rigward tal-appartament in kwisjtoni kienet harget fl-14 ta' Marzu 1969, u fl-1971 l-appartament kien inghata lil missier l-intimata Carmen Fenech taht titolu ta' kera. Dan it-titolu eventwalment intiret mill-intimata Fenech mal-mewt ta' ommha, u dan skont il-ligi vigenti. Mill-provi jirrizulta wkoll illi s-socjeta rikorrenti akkwistat il-fond mertu ta' din il-kawza taht titolu ta' ***datio in solutum*** fit-28 ta' Lulju 1992. Irrizulta wkoll u mhux kontestat illi wara talba tas-socjeta rikorrenti, mhux opposta minn Fenech, inhareg ordni ta' de-rekwizizzjoni fl-2003. Pero, **rrizulta mix-xhieda ta' Mario Magro illi t-talba tas-socjeta rikorrenti giet accettata biss ghaliex is-socjeta rikorrenti kienet accettat li tirrikonoxxi lil Fenech bhala l-inkwilina tal-appartament, u li, fil-kaz illi s-socjeta rikorrenti kienet ser tirrifjuta li taghmel dan, l-ordni ta' de-rekwizizzjoni ma kienx johrog.**

Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Fleri Soler v Malta** deciza mill-Qorti ta' Strasbourg fis-26 ta' Settembru 2006:

> ***"…the measures taken by the authorities were aimed at subjecting the applicants' property to a continued tenancy rather than at taking it away from them permanently. Therefore, the interference complained of cannot be considered as a formal or even de facto expropriation, but constitutes a means of State control of the use of property. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1…"***

Ghalhekk din il-Qorti trid taghmel ezami ta' tliet elementi biex tkun tista' tiddetermina jekk kienx hemm lezjoni tad-drittijiet tas-socjeta rikorrenti jew le:

1. **Legalita tal-azzjoni tal-iStat**
2. **Jekk l-azzjoni kellhiex skop legitttimu fl-interess pubbliku**
3. **Jekk intlahaqx bilanc gust bejn l-interess pubbliku u d-dritt fondamentali tas-socjeta rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta taghha**

Fir-rigward tal-legalita tal-azzjoni, il-Qorti tirrileva illi m'huwiex kontestat illi l-ordni ta' rekwizizzjoni kien hareg skont il-ligi, u ghalhekk tqis illi l-interferenza mertu tal-kawza kienet legali.

Fir-rigward tal-element ta' skop legittimu fl-interess pubbliku, il-Qorti taghmel referenza ghal dak irrilevat mill-Qorti ta' Strasbourg fis-sentenza **Ghigo v. Malta** deciza mill-Qorti ta' Strasbourg fis-26 ta' Settembru 2006 illi:

> **"*In the present case, the Court can accept the Government`s argument that the requisition and the rent control were aimed at ensuring the just distribution and use of housing resources in a country where land available for construction could not meet the demand. These measures, implemented with a view to securing the social protection of tenants (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 178), were also aimed at preventing homelessness, as well as at protecting the dignity of poorly-off tenants*."**

Il-Qorti taghraf illi fl-azzjoni de quo ma giet prodotta l-ebda prova fis-sens illi meta l-genituri tal-intimata Fenech gew allokati l-appartament in kwistjoni ma kienux intitolati ghal tali ghajnuna mill-iStat. Il-Qorti taghraf illi l-ligi in kwistjoni kienet mahsuba ghal skopijiet legittimi u gusti, u dan billi kienet intiza sabiex tissalvagwardja id-dritt ghar-residenza ghal kullhadd u ghal protezzjoni tal-inkwilini. Ghalhekk tqis illi l-ghan tal-interferenza in kwistjoni kien legittimu u saret fl-interess pubbliku.

Fir-rigward ta' jekk intlahaqx bilanc gust bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet tas-socjeta rikorrenti, il-Qorti taghraf mill-provi jirrizulta wkoll illi sal-1 ta' Jannar 2010 il-kera dovuta anwalment ghall-okkupazzjoni ta' dan l-appartament kienet ta' €225.95, liema ammont zdied wara din id-data ghas-somma annwali ta' €241.28. Dan ifisser illi prezentement, **is-socjeta rikorrenti qed tircievi is-somma mensili ta' €20.10 ghal kera ta' dan l-appartament bi tliet kmamar tas-sodda fil-Gzira.** Pero, **skont ir-relazzjoni**

tal-Perit Tekniku Alan Saliba, bhalissa dan l-appartament ghandu valur lokatizzju ta' €7,862.50 fis-sena, u cioe €655.20 fix-xahar.

Il-Qorti ghalhekk tirreferi ghal dak konkluz mill-Qorti ta' Strasbourg fis-sentenza **Montanaro Gauci and others v. Malta** deciza mill-Qorti ta' Strasbourg fit-30 ta' Awissu 2016 fejn intqal ill:

> "***Having regard to the meagre amount of rent received by the applicants, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicants, who have been ordered to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to C.C. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property (ibid; see also, mutatis mutandis, in connection with the above-mentioned amendments, Anthony Aquilina v. Malta, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014).***"

Inoltre, fis-sentenza **Fleri Soler v. Malta** intqal fuq dan il-punt illi:

> "***The prolongation of the requisition over a period of decades, coupled with the low level of rent and the absence of sufficient procedural safeguards has, after a certain lapse of time, upset the reasonable relation of proportionality which should subsist between the means employed and the aim sought to be achieved.***"

Il-Qorti tqis illi ma hemmx raguni xierqa ghalfejn ghandha tiddipartixxi minn dawn il-kostatazzjonijiet tal-Qorti ta' Strasbourg. Fir-rigward tal-eccezzjoni u tal-argument tal-intimati fis-sens illi s-socjeta rikorrenti kienet taf illi l-fond kien derekwizizzjonat meta akkwistatu, u ghalhekk ma tistghax tilmenta minn ksur tad-drittijiet taghha, il-Qorti tqis illi din l-eccezzjoni hija ghal kollox infondata. Kif jirrizulta mill-kuntratt esebit mis-socjeta rikorrenti, hija akkwistat l-appartament in kwistjoni taht titolu ta' ***datio in solutum*** wara l-mewt ta' missier il-Perit Xuereb, li kien azzjonist ta'50% tal-ishma tas-socjeta rikorrenti. Zgur illi l-Qorti ma tistghax tippretendi illi s-socjeta rikorrenti titlef xi assi li kienet

intitolata ghalihom, u m'ghandhiex tigi penalizzata ta' dan meta ma jidhirx li kellha ghazla ohra hlief li takkwista dan l-appartament.

Il-Qorti hija tal-fehma ghalhekk illi s-socjeta rikorrenti soffriet lezjoni tad-dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta hekk kif sanciti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Rigward ir-rimedju xieraq

Il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Montanaro Gauci and others v. Malta,** citata aktar il-fuq, fejn intqal illi:

> "*As to the applicants' request that the property be returned to them,* ***the Court considers that in the circumstances of the present case, releasing the property would put the applicants as far as possible in a situation equivalent to the one in which they would have been if there had not been a breach of Article 1 of Protocol No. 1*** *(see, mutatis mutandis, Hirschhorn, cited above, § 114)*"[11]

Issir ukoll referenza ghas-sentenza tal-Qorti ta' Strasbourg fl-ismijiet **Apap Bologna v. Malta** deciza fit-30 ta' Awissu 2016 fejn, fil-fehma tal-Qorti ta' Strasbourg, il-fatt nnifsu illi l-Qorti Kostituzzjonali kienet irrifjutat li taghti rimedju xieraq kien leziv tad-drittijiet fondamentali tal-applikant f'dik il-kawza:

> ***"Hence there is no doubt that in law, the courts of constitutional jurisdiction could annul an order and evict a tenant. Such a measure would have prevented the continuation of the violation. Nevertheless, it is clear from the case-law relied on by the domestic court and that submitted by the applicant that in situations such as those of the present case, namely where a lawful requisition has imposed an excessive burden on an applicant leading to a violation, the courts of constitutional jurisdiction, and in particular the Constitutional Court on appeal, do not take such***

[11] Vide par. 70.

> ***action. Indeed, the Government have not provided one such example, despite having been requested to do so, and despite the fact that thousands of requisition orders have been in place in the past decades. It follows that, despite having the power to do so, in practice, the Constitutional Court has repeatedly failed to take the required action which would bring the violation to an end.***
>
> *The Court observes that such an action would surely cause some distress to the tenant.* **Nevertheless, it would be for the Government to relocate such a tenant.** *It is the role of the courts of constitutional jurisdiction to provide the available remedy for convention violations, thereby protecting the victim from a continuing violation irrespective of any Government discomfort. This is particularly so when the Government could avoid any such situations by amending the law in such a way as to provide for a reasonable amount of rent..*"[12]

Rigward il-kwistjoni ta' kumpens finanzjarju, din is-sentenza tkompli b'dan il-mod:

> "***Of concern to the Court is also the fact that it has repeatedly found that the sums awarded in compensation by the Constitutional Court do not constitute adequate redress.*** […]
>
> *The Court considers that, just like an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention,* **an award for pecuniary damage made by a domestic court must be intended to put the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred**. *It transpires from the information and cases brought before the Court that this is often not the case. Such pecuniary awards are also often not accompanied by an adequate award of non-pecuniary damage and/or an order for the payment of the relevant costs.*"

[12] Vide par. 86 – 87.

Fid-dawl tas-sentenzi tal-Qorti ta' Strasbourg moghtija kontra Malta stess, citati aktar il-fuq, il-Qorti tqis illi huwa parti krucjali tar-rimedju xieraq illi din il-Qorti ghandha tordna huwa l-izgumbrament ta' Fenech, u dan sabiex is-socjeta rikorrenti tkun tista' tirriprendi l-pusses tal-proprjeta taghha, anke jekk l-intimata Fenech m'ghandiex akkomodazzjoni alternattiva ilghaliex, kif inghad fis-sentenza citata, ghandu jkun l-iStat li jirrisolvi din il-problema bir-riallokazzjoni tal-inkwilin, u mhux ic-cittadin privat. Jirrizulta mir-ricerki li gew esebiti mis-socjeta rikorrenti illi Fenech ghamlet is-segwenti akkwisti u bejgh ta' immobli matul is-snin illi hija kienet qed tgawdi mir-rata estremament baxxa ta' kera biex tirrisjedi fl-appartament in kwistjoni:

4. Xiri ta' hanut f'Immaculate Conception Street, il-Gzira ghall-prezz ta' €46,587 fl-20 ta' Dicembru 2010;
5. Xiri ta' appartament fi Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, ghall-prezz ta' Lm20,000 fid-9 ta' Lulju 1998;
6. Xiri ta' garaxx f'San Giljan, ghall-prezz ta' Lm4,000, fil-21 ta' April 1994;
7. Bejgh ta' appartament f'Nazju Ellul Street, Msida, flimkien ma' Josephine Fenech, ghall-prezz ta' Lm6,500, fis-27 ta' Ottubru 1986;
8. Xiri tal-istess appartament gja msemmi f'Nazju Ellul Street, Msida, flimkien ma' Josephine Fenech, ghall-prezz ta' Lm3,700 fit-3 ta' Marzu 1982.

Dan ifisser illi **l-intimata Fenech nefqet is-sommom konsiderevoli fuq indikati fl-akkwist ta' proprjeta imobbli** (eskluz dak dovut f'taxxa u spejjez legali u ancillari ohra), **filwaqt illi** s-socjeta rikorrenti kienet qed tigi privata mill-proprjeta taghha, u anke minn kumpens xieraq ghal tali privazzjoni, sabiex ir-rikorrent tkun tista' tibqa' **tirrisjedi fl-appartament proprjeta tas-socjeta rikorrenti ghas-somma ta' circa €20 fix-xahar**.

Fir-rigward ta' dik il-parti tat-talba pero li tirrigwarda id-dikjarazzjoni ta' nullita jew inapplikabbilita tal-ordni ta' rekwizizzjoni, il-Qorti taghraf illi din l-ordni ta' de-rekwizizzjoni kienet gia nharget fl-2003, u ghalhekk m'hemmx il-htiega ta' tali dikjarazzjoni.

Fir-rigward ghar-rimedju pekunarju, intqal ukoll fl-istess sentenza illi r-rimedju li ghandu jinghata ghandu jigi determinat b'referenza ghal gurnata meta l-individwu jkun tilef il-kontroll fuq il-proprjeta in kwistjoni sal-gurnata tas-sentenza:

> "***As to the claim for pecuniary damage, in cases such as the present one the Court would generally proceed to determine the compensation to which the applicants are entitled in respect of the loss of control, use and enjoyment of the property which they have already suffered from 1988 to date.***"[13]

Fir-rigward tal-eccezzjoni tal-intimata Fenech illi din il-Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni l-fatt li s-socjeta rikorenti "*damet rieqda fuq id-drittijiet fundamentali taghha sakemm iddecidiet li tagixxi quddiem din il-Qorti ghal aktar minn 23 sena"* il-Qorti tirreferi ghas-sentenza citata aktar il-fuq fl-ismijiet **Montanaro Gauci v. Malta,** fejn fuq dan il-punt intqal illi:

> "***The Court also takes issue with the fact that in line with domestic case-law, such compensation awards are reduced on the grounds that the applicants have instituted constitutional redress proceedings several years after they started suffering the violation complained of. In this connection, the Court notes, first and foremost, that domestic law does not impose a time-limit for the institution of constitutional redress proceedings. The legislator leaves the choice of timing to the applicant. Moreover, in circumstances such as those of the present case, the violation complained of is a continuing one. The Court thus finds that such reasoning is questionable in the light of the circumstances of the case and the domestic legal framework, which appears to give great latitude to individuals seeking redress for human rights violations.***"[14]

Ghalhekk huwa car illi din il-parti tas-seba' eccezzjoni tal-intimata Fenech ma tistghax tigi milqugha, u dan specjalment tenut kont tal-fatt illi fl-ahhar mill-ahhar Fenech ibbenefikat mid-dewmien tas-socjeta rikorrenti li tipprezenta din il-kawza, ghaliex dan ghamilha possibbli li hi tibqa' tirrisjedi fl-appartament in kwistjoni ghal ammont irrizorju ta' kera.

Il-Qorti rat illi l-intimati issottomettew illi f'din il-kawza m'hemmx lok illi jinghata kumpens finanzjarju, u tqis illi dan l-argument huwa kompletament fallaci. Zgur li ma

[13] Vide par. 72.
[14] Vide par. 45.

jistghax jigi accettat illi f'kawza rigward ksur tad-drittijiet tal-proprjeta tal-individwu, li jkun gie mcahhad mil-proprjeta tieghu ghal ghexieren ta' snin minghajr kumpens xieraq, dikjarazzjoni li l-individwu sofra ksur tad-drittijiet tieghu hija rimedju sufficjenti, ghaliex tali dikjarazzjoni bilkemm tibda biex tindirizza il-vjolazzjoni sofferta mill-individwu. Il-Qorti taghmel ukoll referenza ghas-sentenza sucitata fl-ismijiet **Montanaro Gauci v. Malta** fejn il-Qorti ta' Strasbourg kienet tal-opinjoni illi l-applikant ma kienx inghata rimedju xieraq mill-Qorti Kostituzzjonali u dan ghaliex il-kumpens stabbilit fl-ammont ta' €14,000 kien baxx wisq, u s-sentenza ta' **Apap Bologna v. Malta,** fejn il-Qorti ta' Strasbourg hasset il-htiega li tikkumenta dwar l-ammont baxx ta' kumpens li kien qed jinghata mill-qrati Maltin f'dawn it-tip ta' kawzi. Huwa car ghalhekk illi assolutament m'huwiex il-kaz illi din il-Qorti ma tordna l-ebda kumpens pekunarju.

Fir-rigward ta' x'tip ta' kumpens finanzjarju ghandu jinghata f'dawn it-tip ta' kawza il-Qorti taghmel referenza ghall-insenjament tal-Qorti ta' Strasbourg illi:

> "…***appropriate redress in Article 1 of Protocol No. 1 cases requires an award in respect of both pecuniary damage*** *(see Frendo Randon and Others v. Malta, no. 2226/10, § 37, 22 November 2011, and Azzopardi v. Malta, no. 28177/12, § 33, 6 November 2014)* ***as well as non-pecuniary damage****, which would generally be required when an individual was deprived of, or suffered an interference with, his or her possessions contrary to the Convention (see Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq v. Malta, no. 26771/07, § 53, 5 April 2011).*"

Fir-rigward tal-kumpens pekunarju, fil-fehma tal-Qorti dan ghandu jibda jigi ikkalkulat mis-sena 1992, u dan peress illi s-socjeta rikorrenti akkwistat dan l-appartament proprju f'din is-sena. Ghalhekk ghandha titqies vittma tal-vjolazzjoni msemmija sa mis-sena 1992, u mhux qabel minn meta nharget l-ordni ta' rekwizizzjoni, u dan peress illi dak iz-zmien ma kienetx hi is-sid ta' dan l-appartament. Ghalhekk, il-perjodu relevanti li fuqu ghandu jigi kkalkolat il-kumpens huwa bejn it-28 ta' Lulju 1992, u d-data ta' din is-sentenza, u cioe circa 25 sena u tliet xhur.

Il-Qorti taghraf illi fl-ebda rapport peritali prezentat quddiemha ma inhadem l-ammont ta' kera dovut sena sena b'lura, biex b'hekk il-Qorti jkollha informazzjoni preciza u oggettiva

rigward il-valur lokatizju tal-fond reali ghal kull sena illi s-socjeta rikorrenti giet privat minnu. Ghalhekk, il-Qorti ser tiddetermina dan hija stess, fid-dawl tal-informazzjoni disponibbli ghaliha.

Il-Qorti rat illi r-rapporti peritali prezentati quddiemha jindikaw kollha kemm huma valur differenti. Ghal fini tal-valutazzjoni tal-fond in kwistjoni skont is-suq kurrenti, tinsab sodisfatta bl-ispjegazzjoni moghtija mill-Perit Tekniku Alan Saliba rigward kif wasal ghal konkluzjoni tieghu, in partikolari l-ispjegazzjoni moghtija minnu ghad-domandi in eskussjoni, u ghalhekk tqis illi ma jirrizultawx l-elementi rikjesti sabiex tiskarta r-rapport tal-Perit mahtur minnha. Ghalhekk, il-valur tal-fond fis-suq kurrenti ghandu jkun ta' **€185,000**.

Rigward il-valur tal-istess appartament fl-1992, dan gie indikat biss fir-rapport tal-Perit Godwin Abela, fl-ammont ta' €35,000. Il-Qorti rat pero' illi l-Perit Godwin Abela ibbaza l-istima tieghu fuq kejl ta' 130 metri kwadri, meta skont ir-rapport tal-Perit Alan Saliba, dan l-appartament huwa akbar u cioe' **150** metri kwadri, fatt li certament influixxa negattivament fuq l-istima tieghu. Ghalhekk il-Qorti tistabilixxi l-valur tal-appartament in kwistjoni fuq is-suq fl-1992 fis-somma ta' **€40,000**. Dan ifisser illi fi ftit aktar minn 25 sena, il-valur tal-appartament oghla b'€150,000. Dan ifisser illi, *on average* il-valur tal-appartament awmenta b'circa €5,800 fis-sena.

Peress illi kif inghad, ma gietx prezentata quddiem il-Qorti informazzjoni illi turi kemm kien il-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni ghal kull sena relevanti, il-Qorti ser taghmel il-kalkoli taghha fuq *averages* approssimattivi, ibbazati fuq l-informazzjoni disponibbli.

Perjodu ta' zmien	**Valur tal-fond**	***Rental Yield***	**Valur lokatizzju annwu**	**Total Valur Lokatizju**
Lul 1992 – Lul 1997	€70,000	2.50%	€1,750	€8,750
Lul 1998 – Lul 2003	€100,000	3.00%	€3,000	€15,000
Lul 2004 – Lul 2009	€130,000	3.50%	€4,550	€22,750
Lul 2010 – Lul 2015	€160,000	4.00%	€6,400	€32,000
Lul 2016 – Nov 2017	€185,000	4.25%	€7,862.50	€10,483.33

Skont dawn il-kalkoli approssimattivi ghalhekk, l-ammont ta' kera li kellha tircievi s-socjeta rikorrenti ghal perjodu li fih giet privata mill-proprjeta taghha kien ta' **€88,983.33**.

Minn dan l-ammont irid jitnaqqas l-ammont illi l-inkwilini kien jhallsu bhala kera, u cioe:

(€225.95 x 18 = €4,067.10) + (241.28 x 7 = €1,688.96) = **€5,756.06**

Fil-fehma tal-Qorti ghandu wkoll ikun tnaqqis peress illi meta s-socjeta rikorrenti akkwistat l-appartament in kwistjoni dan kien diga gie rekwizizzjonat u kienet diga tirrisjedi fih l-intimata Fenech, u dan necessarjament naqqas il-valur tal-appartament in kwistjoni, a beneficju tal-akkwirenti, u cioe is-socjeta rikorrenti. Fil-fehma tal-Qorti, dan it-tnaqqis ghandhu jkun fis-somma ta' **€20,000.**

Ghalhekk, il-kumpens pekunarju dovut huwa:

€88,983.33 - €20,000 - €5,756.06 = **€63,227.27**

Fir-rigward tal-kumpens non-pekunarju, il-Qorti tiffisa dan fl-ammont ta' €500 fis-sena, ghal kull sena illi s-socjeta rikorrenti giet privata mill-proprjeta taghha minghajr kumpens xieraq, u ghalhekk fis-somma totali ta' **€12,500 (500x25 sena)**.

Ikkonsidrat;

<u>Rigward l-allegat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni</u>

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jipprovdi illi:

> **"[t]*he enjoyment of the rights and freedoms set forth in this Convention shall be secured without discrimination on any ground such as sex, race, colour, language, religion, political or other opinion, national or social origin, association with a national minority, property, birth or other status*"**

Huwa principju risaput illi l-Artikolu 14 m'ghandhux ezistenza awtonoma izda jista' biss jigi applikat in konnessjoni ma' dritt fondamentali iehor protett mill- Konvenzjoni Ewropea.[15] Filfatt, fis-sentenza **Marcks v. Belgium** deciza fit-13 ta' Gunju 1979 intqal illi:

> **"[a]*rticle 14 complements the other substantive provisions of the Convention and the Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to the enjoyment of the rights and freedoms safeguarded by those provisions*."**

Bl-istess mod, fis-sentenza **Abdulaziz, Cabales and Balkandali v. The United Kingdom** deciza fl-24 ta' April 1985 gie rrilvat illi:

> **"[a]*rticle 14 complements the other substantive provisions of the Convention and the Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not necessarily presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter*."**

Il-Qorti rat illi l-ilment tas-socjeta rikorrenti rigward l-Artikolu 14 m'huwiex abbinat ma xi dritt konvenzjonali iehor, izda inghata b'mod awtonomu. Ghalhekk, fid-dawl tal-gurisprudenza hawn fuq citata, it-talba tas-socjeta rikorrenti a bazi tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni qed tigi respinta.

Ikkonsidrat;

Fir-rigward tal-kap tal-ispejjez il-Qorti tqis illi l-intimata Fenech m'ghandhiex tbati l-ispejjez ta' din il-kawza. Dan ghaliex hija m'ghandhiex tahti ghal-lezjoni sofferta mis-socjeta rikorrenti, u dan peress illi hija tinsab fil-pussess tal-appartament in kwistjoni strettament b'operazzjoni tal-ligi u mhux tort ta' xi agir abbuziv jew malizjuz minn naha taghha. Dan apparti il-fatt illi huwa principju sagrosant illi ghandu jkun l-iStat li jirrispondi

[15] Ara per ezempju: Botta v. Italy, ECHR21439/93 deciza 24 ta' Frar 1998 u Vilho Eskelinen v. Finland, ECHR 63235/00 deciza 19 ta' April 2007.

ghal vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali ghaliex l-obbligu tal-garanzija u protezzjoni taghha huwa merfugh mill-iStat u ma jistghax jigi addossat fuq ic-cittadin privat. Ghalhekk il-Qorti tqis illi jkun ghaqli u gust illi Fenech ma tigiex ordnata thallas l-ispejjez ta' din il-kawza.

Ikkonsidrat:

Il-Qorti tifhem illi minhabba li l-Ligi u l-gurisprudenza Maltija istorikament dejjem ipprotegew b'mod ampju mhux biss l-inkwilin izda wkoll id-dixxendenti tieghu residenti mieghu fil-fond mikri, ic-cittadin Malti – f'dan il-kaz Carmen Fenech – illum il-gurnata ghandu **sens ta' 'entitlement'** ghal din il-protezzjoni u ghaldaqstant lanqas ma jkun gust li tali protezzjoni tispicca hesrem minhabba d-dover tal-Qrati Maltin li jghatu widen ghall-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea. Illi ghalhekk, u sakemm il-pajjiz jirrisolvi b'mod gust ghal kulhadd permezz ta' legislazzjoni apposita, il-problemi assocjati mas-'Social Housing', l-Awtorita' tad-Djar ghandha tipprovdi ghar-ri-allokazzjoni tal-inkwilin li gie svestit minn din il-protezzjoni - f'dan il-kaz Carmen Fenech - b'allokazzjoni b'fond residenzjali simili ghal dak li fih irressjediet minn ckunita.

<u>Decide</u>

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tilqa' l-ewwel eccezjoni preliminari tal-Avukat Generali u tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju u tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tal-eccezzjonijiet tieghu, tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-bqija tal-intimati u konsegwentement:

1. Tilqa' in parti l-ewwel talba u tiddikjara illi s-socjeta rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. Tilqa' t-tieni talba u tordna s-segwenti rimedji:
   i. Tordna lil Awtorita tad-Djar thallas lis-socjeta rikorrenti s-somma **€75,727.27** (hamsa u sebghin elf, seba' mija u seba' u ghoxrin Ewro u seba' u ghoxrin centenzmu) bhala kumpens xieraq, in kwantu ghal €63,227.27 (tlieta u sittin elf, mitejn seba' u ghoxrin Ewro u seba' u ghoxrin centezmu) bhala kumpens

pekunarju, u in kwantu ghal €12,500 (tnax-il elf u hames mitt Ewro) bhala kumpens non-pekunarju, bl-imghax legali dekoribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv; u

ii. Tiddikjara terminata il-kirja ta' Carmen Fenech fir-rigward tal-appartament in kwistjoni, u tordna lill-istess Carmen Fenech sabiex fi zmien sitt xhur minn din is-sentenza tizgombra mill-appartament in kwistjoni u tirrilaxxah f'idejn is-socjeta rikorrenti.

iii. Tordna lill-Awtorita' tad-Djar sabiex tirrialloka lil Carmen Fenech fi zmien hames xhur minn din is-sentenza u takkordalha fond residenzjali simili ghal dak li fih kienet tirrisjedi, skont il-Ligi u in vista ta' dak pronunzjat f'din is-sentenza.

L-ispejjez ta' din il-kawza ghandhom jinqasmu bil-mod segwenti:

1. Carmen Fenech m'ghandha thallas l-ebda spejjez;
2. L-ispejjez tal-Avukat Generali ghandhom jithallsu kollha mis-socjeta rikorrenti;
3. Il-bqija tal-ispejjez ghandu jithallsu in kwantu ghal 10% mis-socjeta rikorrenti u 90% mill-Awtorita tad-Djar.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur