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

Illum 27 ta' Jannar, 2021

Rikors Guramentat Nru: 68/2018 AF

Benjamin Testa

Joyce Vella James

Alfred Testa

Jason Attard

Alfred Attard

Marika Sant

Carmelo sive Charles Testa

u

Emanuela sive Lina Gherxi

vs

L-Awtorità tad-Djar

u

L-Avukat Generali

u

Nathalie Stafrace

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Benjamin Testa, Joyce Vella James, Alfred Testa, Jason Attard, Alfred Attard, Marika Sant, Carmelo sive Charles Testa u Emanuela sive Lina Gherxi, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru 221 gjà 105, St. Rita, F.S. Caruana Street gjà Anglu Mallia Junction, Birkirkara li huma flimkien ma' ommhom il-mejta Carmela Testa kienu ikkoncedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil George Valletta ghal perjodu ta' 17-il sena dekorribli mis-6 ta' Jannar 1976 versu cens annwu u temporanju ta' Lm70 fis-sena li kien jithallas bil-quddiem, u dan permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Jannar 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "**Dokument A**".

Sussegwentement l-imsemmi George Valletta kien ssubkonceda dan il-fond fuq imsemmi ghaz-zmien li kien ghad fadal lil Emanuel u Mary Farrugia b'kuntratt tad-19 ta' April 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut.

B'kuntratt tal-1 ta' Lulju 1985 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, l-atturi rrexxindew il-koncessjoni tas-subutili dominium temporanium li kienu taw lil George Valletta u sussegwentement lil Emanuel u Mary Farrugia kif jirrizulta mid-"**Dokument B"** hawn anness.

Sussegwentement l-konjugi Emanuel u Mary Farrugia kienu hadu xi plot minghand l-Awtorità tad-Djar u ghaldaqstant kienu rrilaxxjaw ic-cwievet tal-fond 221 gjà 105, St. Rita, F.S. Caruana Street gjà Anglu Mallia Junction, Birkirkara f'idejn l-istess Awtorità li harget ordni ta' rekwizzizzjoni numru RO 43939, fuq l-istess fond, liema fond gie allokat lil Mariella u John Ciappara u sussegwentement lill-okkupanti prezenti Nathalie Stafrace u dak iz-zmien lil zewgha Charles Stafrace, llum divorzjati.

Jirrizulta li r-rikorrenti kienu kostretti biex jirrikonoxxu lil Mariella u John Ciappara li bdew ihallsu Lm70 kera fis-sena, liema kera sussegwentement giet awmentata ghal €200 fis-sena.

Ir-rikorrenti gew affaccjati b'din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni numru RO 43939 b'mod ingust u b'mod abbuziv u liema Ordni ta' Rekwizizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali taghhom a tenur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Mariella Ciappara u zewgha regghu cedew ic-cwievet lil Housing Authority galadaraba l-fond kien rekwizizzjonat li sussegwentement alloka l-fond lill-konjugi Stafrace.

Kawza ta' din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni r-rikorrenti kellhom jaccettaw lil konjugi Stafrace bhala inkwilini taghhom.

Il-fond in kwistjoni m'ghadux rekwizizzjonat ghax harget Ordni tad-Derekwizizzjoni fl-24 ta' Lulju 2007 però l-intimata Stafrace minkejja diversi infrazzjonijiet fil-lokazzjoni taghha u qabel tal-ex-zewgha, tant li saqqfu bitha u bnew sular fuqha, baqghet tghix fil-fond in kwistjoni sallum minghajr ma l-Awtorità tad-Djar hadet il-passi necessarji biex il-fond jigi ripristinat fl-istat pristinu tieghu.

L-Awtorità tad-Djar ma ghamlet xejn biex tirregolarizza l-pussess li huma kienu taw lill-konjugi Stafrace liema fond llum huwa l-unika r-residenza ta' Nathalie Stafrace stante li hija divorzjata.

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

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

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

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

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

sentenza **"Fleri Soler et vs Malta", moghtija fl-istess data**, l-istess Qorti ukoll sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta.

Fil-kawza surreferita **"Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-26 ta' Dicembru 2006** l-Qorti kienet qalet "*Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be '**a reasonable relation of proportionality**' between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual`s property. That requirement is expressed by the notion of a "**fair balance**" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights.*"

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

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

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-ordni ta' rekwizizzjoni numru RO 43939 kienet tilledilhom id-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti fl- Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond bin-numru 221 gjà 105, St. Rita, F.S. Caruana Street gjà Anglu Mallia Junction, Birkirkara, proprjetà tar-rikorrenti, a favur tal-intimata Nathalie Stafrace tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1

ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkancellaw ghall-effetti kollha tal-ligi ir-rekwizizzjoni relattiva, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess shih u reali godiment ta' hwejjighom.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwizizzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

5. Tikkundanna lill-intimati ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tas-26 ta' April 2018 li kopja taghha qed tigi hawn esebita u mmarkata bhala "**Dokument C"** u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

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

Il-pretensjonijiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

L-atturi ma ezawrewx ir-rimedji taghhom qabel ma fethu dawn il-proceduri.

Il-forma tar-rikors guramentat mhijiex il-forma rikjesta ghat-talbiet ta' natura kostituzzjonali; ghalhekk l-esponenti qed jeccepixxu n-nullità tar-Rikors – f'kull kaz l-esponent ma ghandux ibati l-ispejjez tal-ghazla maghmula mill-attur li juza r-rikors guramentat ghall-ghan tat-talbiet maghmula.

Il-funzjoni ta' din il-Qorti mhijiex wahda intiza biex takkorda u tiddeciedi dwar danni – kif qed jippretendu l-atturi.

L-atturi jridu jippruvaw li huma s-sidien tal-fond mertu tal-kawza u li ma hemm ebda sidien ohra ghajrhom li ghandhom interess f'din il-proprjetà.

L-atturi setghu kkontestaw l-Ordni ta' Rekwizizzjoni u setghu wkoll ma accettawx il-kirja – anzi setghu ikkontestawha; la ma ghamlux hekk kif permess lilhom mil-ligi, allura jigi li issa kienet giet mahluqa kirja valida bejn is-sidien u l-okkupant.

Hemm sensiela ta' sentenzi li jiddikjaraw li l-hrug ta' Ordni ta' Rekwizizzjoni mhuwiex per se leziv tad-drittijiet fundamentali tas-sidien; u l-Gvern hu awtorizzat li juza l-istock kollu tad-djar fil-pajjiz biex jaqdi bzonnijiet ta' akkomodazzjoni socjali.

Intant fuq dan il-fond harget ordni ta' de rekwizizzjoni fl-24 ta' Lulju 2007 u ghalhekk is-sidien kienu hielsa li jekk ma kienx hemm titolu validu iehor li jipprotegi lill-okkupanti, huma setghu mexxew ghall-izgumbrament tal-istess okkupanti.

Iz-zmien twil li ghadda sakemm l-atturi iddecidew li jagixxu juri li fil-verità il-lezjoni lanjata minnhom ma kienitx wahda daqstant kbira.

Ghalhekk l-ordni ta' rekwizizzjoni per se ma kisret ebda dritt fundamentali tal-atturi – u wkoll il-Qorti ma ghandhiex seta' li tittermina l-effetti tal-Ordni ghaliex il-Qorti ma ghandiex tiehu f'idha d-diskrezzjoni tal-istat moghtija lilha skond ligi li per se mhijiex wahda anti-kostituzzjonali.

Rat ir-risposta tal-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa mill-Awtorità tad-Djar fir-rigward tal-fond bin-numru 221 gja 105, St. Rita, F.S. Caruana Street gja Anglu Mallia Junction, Birkirkara, qed jiġu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi

huma qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà msemmija mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat.

In linea preliminari ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni.

In linea preliminari wkoll l-esponent jeċepixxi illi l-forma tar-rikors ġuramentat mhijiex il-forma adattata għat-talbiet ta' natura kostituzzjonali.

In linea preliminari wkoll in kwantu li l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes kontra l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni bin-Numru RO 43939, dan ifisser illi strettament it-tilwima tagħhom hija mal-Awtorità tad-Djar li skont l-artikolu 24 tal-Att dwar l-Awtorità tad-Djar (Kap. 261 tal-Liġijiet ta' Malta) l-Awtorità tad-Djar assorbiet id-drittijiet, obbligi, funzjonijiet u assi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur Għall-Akkomodazzjoni Soċjali. L-esponent jeċepixxi wkoll illi ġaladarba ir-rikorrenti mhumiex qed jattakaw xi dispożizzjoni partikolari tal-liġi u lanqas xi egħmil magħmul mill-Avukat Ġenerali, l-Avukat Ġenerali ġie mħarrek bla bżonn f'dawn il-proċeduri a sensu tal-artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u għaldaqstant għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

In linea preliminari wkoll huwa inkonċepibbli kif ir-rikorrenti fir-rikors in risposta qed jilmentaw mill-fatt illi l-intimata Nathalie Stafrace qegħda tokkupa l-fond 221 gjà 105, St Rita F.S. Caruana street gjà Anglu Mallia Junction, Birkirkara meta fl-istess att qegħdin jindikaw illi l-istess Nathalie Stafrace tirrisjedi f'fond differenti u cioè dak bin-numru 223, Madonna ta' Pinu, F.S. Caruana Street, Birkirkara li ta' min jgħid illi dwaru għaddejja kawża kostituzzjonali oħra. Għaldaqstant ir-rikorrenti għandhom jirregolaw rwieħhom f'dan ir-rigward u l-esponent jirriżerva d-dritt illi jqajjem eċċezzjonijiet ulterjuri wara li jqis il-pożizzjoni li ser jieħdu ir-rikorrenti fir-rigward ta' din id-diskrepanza.

Mingħajr preġudizzju l-esponent jeċepixxi wkoll illi l-atturi setgħu ikkontestaw l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u setgħu ukoll ma

aċċettax il-kirja u anke setgħu jikkontestawha. Għalhekk fid-dawl tan-nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji, l-esponent qiegħed umilment jistieden lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiddeklina milli teżerċita' s-setgħat kostituzzjonali tagħha ai termini tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-esponent jeċepixxi wkoll illi ġaladarba r-rikorrenti bl-ebda mod ma ikkontestaw l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u ġaladarba huma aċċettaw il-kera ifisser illi l-kirja kienet waħda valida.

In linea preliminari wkoll l-esponent jeċċepixxi illi l-iskop ta' proċediment kostituzzjonali u konvenzjonali mhuwiex sabiex jinkised riżarċiment għal allegati danni li jistgħu jiġu reklamati permezz ta' kawża quddiem il-qrati ordinarji u dan għaliex proċediment ta' din ix-xorta huwa ta' natura straordinajra u għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti ċertament li m'għandiex tilqa' t-talba tar-rikorrenti għall-allegati danni.

Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin.

Sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-artikolu 37, l-esponent jeċepixxi li dan huwa għal kollox improponibbli u dan peress illi l-artikolu 37 japplika biss f'każ ta' teħid forzuz tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-ħruġ ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni iżda biss il-pussess ta' dik il-proprjetà. Il-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud.

Safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirreleva li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strassburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Partikolarment fis-sentenza *Edwards vs. Malta* deċiża fl-24 t'Ottubru 2006, il-Qorti Ewropea tal-Ġustizzja dwar il-liġi tar-rekwiżizzjoni kienet ippronunzjat ruħha b'dan il-mod:

> *"In the present case, the Court can accept the Government's arguments 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 paragraph 178, and Ghigo, cited above, paragraph 58), were also aimed at preventing homelessness, as well as at protecting the dignity of poorly off tenants (see paragraphs 43 and 47 above). The Court accepts that the impugned legislation had a legitmate aim in the general interest, as required by the second paragraph of Article 1."*
>
> Għalhekk ma hemmx dubju li l-liġi ta' rekwiżizzjoni taqdi għanijiet leġittimi fl-interess ġenerali u mill-aspett legali tagħha ir-rikorrenti m'għandhomx raġun jikkontestawha.

Stabbilit li l-ordni ta' rekwiżizzjoni in kwistjoni għandha għanijiet leġittimi u hija fl-interess ġenerali, b'dana li m'hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi Maltija tiddisponi li ċertu postijiet jistgħu jiġu meħuda minn idejn is-sidien pro tempore biex jingħataw lil persuni li huma fil-bżonn ta' dar fejn jgħammru allura sa fejn ir-rikorrenti qed jilmentaw mill-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżżizzjoni, tali lmenti huma nfondati.

Dwar l-ilment tal-proporzjonalità fil-kumpens mirċievi mir-rikorrenti bħala konsegwenza tal-ordni ta' rekwiżizzjoni, jibda biex jingħad illi huwa prinċipju konvenzjonali milqugħ f'bosta deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal- Bniedem, li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

Fil-każ in eżami, ir-rikorrenti stess permezz tal-kuntratt ta' sub-enfitewsi temporanju datat 6 ta' Jannar 1976 (Dok A anness mar-rikors promotur) kienu b'mod ħieles stabbilew il-valur ta' Lm70 (u cioè EUR163.06) fis-sena għall-okkupazzjoni tal-fond mertu tal-każ odjern għal sbatax–il sena u cioè bejn is-snin 1976 u 1993, u fl-istess kuntratt b'mod ħieles ukoll ikkonċedew id-dritt lis-sub-enfitewta li jirrinova is-sub-enfitewsi għall-sbatax-il sena oħra b'dan li s-sub-ċens ma jkunx ogħla minn għoxrin fil-mija minn dak stipulat. Dan ifisser illi ir-rikorrenti kienu lesti li jikkonċedu il-fond mertu tal-każ odjern b'sub-ċens li ma jeċċedix l-ammont ta' EUR195.67 sas-sena 2010. Jiġifieri fi żgur sal-2010 u allura fiż-żmien kollu li l-ordni ta' rekwiżizzjoni kienet għadha fis-seħħ, ir-rikorrenti ma kienux qegħdin ifittxu għal ammont ogħla minn dan peress li ġie mpost minnhom stess, b'dana li huma kienu qegħdin iqisu dan l-ammont bħala valur ġust għall-okkupazzjoni ta' dan il-fond.

L-esponent jeċepixxi wkoll illi għallinqas mill-atti sa issa preżentati ma jidhirx li r-rikorrenti jew l-awturi tagħhom qabel il-ftuħ ta' din il-kawża u qabel is-sena 2018, kienu kkontestaw l-ammont tal-kumpens b'xi ittra uffiċjali jew protest. Għalhekk dan jimplika għall-esponent li sad-data li r-rikorrenti fetħu dawn il-proċeduri huma ma kienux daqshekk imdejjqin bl-ammont ta' kumpens iffissat ladarba qatt ma ħadu azzjoni. F'dawn iċ-ċirkostanzi l-mogħdija taż-żmien biex fetħu dawn il-proċeduri ssarraf f'aċċettazzjoni jew aħjar f'akkwexxenza minn naħa tagħhom għall-qagħda li kienu jinsabu fiha.

Minn dan kollu jsegwi li anke l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar il-proporzjonalità tal-kumpens ma jinsabx ġustifikat.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponent jeċepixxi wkoll illi fuq il-fond mertu tal-każ odjern ħarġet ordni ta' de-rekwiżizzjoni u għalhekk is-sidien kienu ħielsa li jekk ma kienx hemm titolu validu ieħor, huma setgħu mexxew għall-iżgumbrament tal-okkupanti.

Isegwi għalhekk illi ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk it-talba għal dikjarazzjoni ta' ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kull talba għal kumpens mhijiex mistħoqqa.

Fir-rigward tat-talba tar-rikorrenti sabiex din l-Onorabbli Qorti tordna lill-intimati jitterminaw il-lokazzjoni u jikkanċellaw l-effetti tagħha, l-esponent jeċepixxi illi peress illi ħarġet l-ordni ta' de-rekwiżizzjoni jidher li ma hemm ebda lokazzjoni x'tiġi terminata minn naħa tal-Awtorita' tad-Djar.

Fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jeċepixxi wkoll illi din l-Onorabbli Qorti m'għandiex is-setgħa li tittermina l-effetti ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni għaliex il-Qorti m'għandiex tieħu f'idejha id-diskrezzjoni tal-Istat f'materja soċjali.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta ta' Nathalie Stafrace li permezz tagħha eċċepiet illi:

In linea preliminari jigi eccepit illi r-rikorrenti naqsu milli jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-fond in kwistjoni.

In linea preliminari wkoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi eccepit illi l-atturi kellhom rimedji ordinarji ohra li permezz taghhom setghu facilment jikkontestaw *inter alia* l-Ordni ta'

Rekwizizzjoni kif ukoll il-kera. *Di più*, gialadarba qatt ma kkontestaw il-kera, tezisti ghalhekk kirja valida bejn is-sidien u l-okkupant. Ghaldaqstant stante in-nuqqas t'ezawriment ta' rimedji ohrajn, l-esponenti qeghda umilment titlob lil dina l-Onroabbli Qorti joghgboha tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali taghha u dan *in linea* mal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-*proviso* tal-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fil-mertu l-esponenti topponi t-talbiet attrici bhala infondati fil-fatt u fd-dritt u dan ghar-ragunijiet li jsegwu.

Jibda biex jinghad illi l-kirja tal-fond de quo hija kirja protetta mil-ligi hekk kif mendata bl-Att X tal-2009 u *di più*, l-esponenti dejjem kienet puntwali fil-hlasijiet taghha, hekk kif jirrizulta mid-"**Dokument A**" hawn anness.

Ghaldaqstant, kwalunkwe rimedju li jista' jinghata minn din l-Onorabbli Qorti ma ghandu qatt jippregudika r-relazzjoni lokatizja ezistenti bejnha bhala l-inkwilin, u bejn sidien il-fond.

F'kaz li dina l-Onorabbli Qorti tiddeciedi favur l-atturi, ghandu jkun l-iStat u mhux persuni privati, f'dan il-kaz, l-esponenti li ghadha tirrisjedi fil-fond ma' binha minuri, purament ghal skop t'abitazzjoni sforz in-nuqqas ta' mezzi finanzjarji, li ghandu jigi ordnat jipprovdi rimedju ghal lezjonijiet tad-drittijiet fundamentali.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Mario Axisa, maħtur minn din il-Qorti fl-udjenza tat-2 ta' Ottubru 2018 sabiex iħejji stima tal-fond mertu tal-kawża, inkluż il-valur lokatizju.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-intimati.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

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

Il-mansjonijiet tal-ħruġ ta' Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni u ta' Derekwiżizzjoni, kif ukoll dak kollu li kellu x'jaqsam mal-ħlasijiet tal-kera relattivi kienu sussegwentement ġew assorbiti mill-Awtorità tad-Djar kif illum tinsab rappreżentata fil-kawża.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kawża tirrigwarda l-fond 221, ġja 105, 'St Rita', Triq F.S. Caruana, ġja Anglu Mallia Junction, Birkirkara. Ir-rikorrenti flimkien ma ommhom Carmela Testa, illum mejta, kienu kkonċedew dan il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil ċertu George Valletta għall-perjodu ta' sbatax-il sena mis-6 ta' Jannar 1976 versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm70, illum €163, fis-sena.

Permezz ta' kuntratt tad-19 ta' April 1978, iċ-ċenswalist ikkonċeda l-fond b'sub ċens għaż-żmien li kien għad fadal lil ċertu Emanuel u Mary Farrugia. Peress illi l-konjuġi Farrugia kienu ħadu plot mingħand il-Gvern sabiex fuqha jibnu dar fejn jgħixu, il-fond in kwistjoni ġie rekwiżizzjonat mis-Segretarju tad-Djar fis-7 ta' Mejju 1981.

Carmela Testa xtaqet li almenu l-fond jiġi allokat lin-neputija tagħha, Mariella Gherxi, li kienet waslet biex tiżżewweġ u allura għamlet talba f'dan is-sens li ġiet aċċettata mill-awtoritajiet. Ir-rikorrenti u ċ-ċenswalisti Farrugia ħassru l-konċessjoni enfitewtika permezz ta' kuntratt tal-1 ta' Lulju 1985. Iċ-ċwievet tal-fond mertu tal-kawża kienu ġew irrilaxjati favur is-Segretarju tad-Djar.

Mariella Gherxi, illum Ciappara, u żewġha għalhekk daħlu jgħixu fil-fond u bdew iħallsu kera ta' Lm70 fis-sena lil Carmela Testa. L-intimata Nathalie Stafrace tiġi oħt Mariella Ciappara u allura wkoll għandha parentela mar-rikorrenti f'din il-kawża (ir-rikorrenti Emanuela sive Lina Gherxi fil-fatt hija ommha). Jirriżulta li Nathalie Stafrace u żewġha, li minnu llum hija divorzjata, kienu marru jgħixu fil-fond in kwistjoni mal-konjuġi Ciappara fis-sena 1988 u bdew iħallsu sehemhom mill-kera lil Carmela Testa. Peress illi Carmela Testa ma kellha l-ebda oġġezzjoni li l-konjuġi Stafrace jibqgħu jgħixu hemm, meta l-konjuġi Ciappara marru jgħixu x'imkien ieħor, is-Segretarju tad-Djar alloka l-fond lill-konjuġi Stafrace u Carmela Testa rrikonoxxiet lill-intimata u lil żewġha bħala l-uniċi inkwilini tal-fond in kwistjoni u bdiet taċċetta l-kera mingħandhom.

L-intimata baqgħet tħallas il-kera ta' €163 fis-sena lil Carmela Testa sakemm din tal-aħħar mietet fl-2012. Malli mietet, ir-rikorrent Benjamin Testa bagħat jinforma lill-intimata li l-kera kienet ser tiġi awmentata skont il-liġi u allura li l-intimata kellha l-għażla jew li tixtri l-fond jew li tkompli tikrih għal €200 fis-sena. L-intimata għażlet li tkompli tikri.

Jidher li kienet prinċipalment deċiżjoni ta' Carmela Testa li tirrikonoxxi lil Mariella Ciappara u sussegwentement lill-intimata fil-kirja *de quo* wara li l-fond ġie rekwiżizzjonat u uħud mis-sidien l-oħra, rikorrenti f'din il-kawża, kienu ħallew f'idejha. Il-kera baqgħet tiġi aċċettata mir-rikorrenti sas-sena 2017. Mill-irċevuti esibiti jirriżulta li għal dik is-sena, il-kera kienet żdiedet għal €204 fis-sena.

Il-fond ġie derekwiżizzjonat permezz ta' notifikazzjoni tal-24 ta' Lulju 2007 u dan wara li Nathalie Stafrace ddikjarat illi hija ma kellhiex oġġezzjoni. Jidher li din id-deċiżjoni ttieħdet peress illi Nathalie Stafrace tokkupa l-fond bħala l-uniku residenza tagħha u allura, stante li ġie mikri lilha qabel l-1995 il-krija hija protetta skont il-liġi. Is-sidien huma marbuta bil-liġi li jkomplu jġeddu din il-kirja a tenur tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 li jaqra hekk:

> *"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 il-Kap. 69, il-Bord jista' jagħti permess f'każijiet speċifiċi u limitati biss. Il-kera li setgħet tiġi stabbilita kienet marbuta skont il-*fair rent* a tenur tal-artikolu 4(1)(b) tal-Kap. 69 li jipprovdi li l-Bord jista' jawtorizza żieda fil-kera biss '*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.*'

Permezz tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera. L-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 jaqra hekk:

"(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-ewwel ħlas tal-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2010, għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont.

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi il-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013:

B'dan iżda li fejn il-kera tkun fl-1 ta' Jannar, 2010 aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, u b'kuntratt bil-miktub qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 il-partijiet ikunu qablu fuq metodu ta' żjieda fil-kera, wara l-1 ta' Jannar, 2010 iż-

żjidiet fil-kera għandhom jibqgħu jkunu regolati skont dak il-ftehim sakemm jibqa' fis-seħħ."

Ir-rikorrenti jilmentaw li qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom minħabba l-kera baxxa li hija l-massimu li tippermetti l-liġi kif ukoll għaliex huma obbligati bil-liġi jġeddu l-kirja kontra r-rieda tagħhom. Skont il-perit tekniku, il-proprjetà tiswa €132,000 filwaqt illi l-valur lokatizju tagħha fis-sena 2018 kien ta' €370 fix-xahar u ċioè €4,440 fis-sena.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi *inter alia* li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist (...) għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kulħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

L-intimati ressqu diversi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari. Il-Qorti ser tibda billi tindirizza l-eċċezzjoni dwar in-nuqqas ta' eżawriment ta' rimedji ordinarji. Jidher li b'din l-eċċezzjoni, l-eċċepjenti qegħdin jgħidu li r-rikorrenti setgħu kkontestaw l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u sussegwentement il-kirja li nħolqot.

Il-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

> *"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 oħra."*

Din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Edgar Publio Bonnici Cachia vs Avukat Ġenerali, tad-29 ta' April 2014, elenkat is-segwenti prinċipji li jemerġu mill-ġurisprudenza li għandhom jiġu segwiti minn Qorti biex tqis jekk

huwiex minnu li rikorrent kellu għad-dispozizzjoni tiegħu rimedju alternattiv effettiv:

> "*(a) Meta jidher car li jesistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju ghall-ilment tieghu, ir-rikorrent ghandu jirrikorri ghal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri ghar-rimedju kostituzzjonali, u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li ghandu jintuza r-rimedju kostituzzjonali.*
>
> *(b) Ghandha torbot id-diskrezzjoni tal-Qorti biex tqis jekk ghandhiex twettaq is-setghat taghha li tisma' kawza ta' natura kostituzzjonali, sakemm ma tingiebx xi raguni serja u gravi ta' illegalità, ingustizzja jew zball manifest fl-uzu taghha.*
>
> *(c) Ma hemm l-ebda kriterju stabbilit minn qabel dwar l-uzu ta' din id-diskrezzjoni, billi kull kaz irid jitqies fuq il-fatti u c-cirkostanzi tieghu.*
>
> *(d) In-nuqqas wahdu ta' tehid ta' mezzi ordinarji mir-rikorrent mhuwiex raguni bizzejjed biex Qorti ta' xejra kostituzzjonali tiddeciedi li ma tuzax is-setghat taghha li tisma' l-ilment, jekk jintwera li l-imsemmija mezzi ma kinux tajbin biex jaghtu rimedju shih lir-rikorrent.*
>
> *(e) In-nuqqas ta' tehid ta` rimedju ordinarju – ukoll jekk seta' kien ghal kollox effettiv biex jindirizza l-ilment tar-rikorrent - minhabba l-imgieba ta' haddiehor m'ghandux ikun raguni biex il-Qorti ma tezercitax is-setghat taghha li tisma' l-ilment kostituzzjonali tar-rikorrent.*
>
> *(f) L-ezercizzju minn Qorti tal-ewwel grad tad-diskrezzjoni taghha bla ma tistharreg il-materja necessarja li fuqha tali diskrezzjoni ghandha titwettaq, jaghti lil Qorti tat-tieni grad is-setgha li twarrab dik id-diskrezzjoni.*
>
> *(g) Meta r-rimedju jaqa' fil-kompetenza ta' organu iehor jew meta s-smigh tal-ilment tar-rikorrent sejjer iwassal biex l-indagni gudizzjarja u l-process l-iehor tas-smigh tar-rimedju ordinarju jkunu duplikazzjoni ta' xulxin, il-Qorti*

kostituzzjonali ghandha ttendi lejn ir-rifjut li tuza s-setghat taghha kostituzzjonali, sakemm l-indagni gudizzjarja tal-kaz ma tkunx, min-natura taghha, ixxaqleb izjed lejn kwistjoni kostituzzjonali.

(h) Fuq kollox, l-uzu tad-diskrezzjoni ghandha tigi ezercitata bi prudenza, u b'mod li fejn jidher li hemm ksur serju ta' drittijiet fondamentali jew anke fejn sejjer ikun hemm ksur ta' dawk id-drittijiet, allura l-Qorti ghandha xxaqleb lejn it-twettiq ta' dawk is-setghat."

Il-każ fl-ismijiet Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et, deċiż fis-16 ta' Lulju 2019, jirrispekja ampjament il-prinċipji applikabbli in materja. Intqal hekk:

"Madanakollu bħala prinċipju ġie ribadit fil-każ "Tonio Vella vs Kummissarju tal-Pulizija et" (Q.K. – 5 ta' April 1991) jidher ċar li l-leġislatur Malti ma riedx li jistabbilixxi bħala prinċipju assolut fil-liġi Kostituzzjonali tagħna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha, għandha dejjem u tassattivament teżawrixxi r-rimedji kollha disponibbli taħt il-liġi ordinarja, inklużi dawk ir-rimedji li ma jkunux raġonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa ħafna dwar l-eżerċizzju o meno tal-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha. Ovvjament, tali diskrezzjoni għandha tintuża ġustament u raġonevolment.

Illi l-Awtorità issemmi li r-rikorrent seta' jimpunja l-allokazzjoni skont l-artikolu 8 tal-Kap 125 - L-Att dwar id-Djar.

Illi qieset li ċ-ċirkostanzi li l-liġi imsemmija tippermetti kontestazzjoni huma estremi tant li r-rekwiżizzjonat irid juri li bir-rekwiżizzjoni ser ibagħti "konsegwenzi ħorox" u li l-fatt li hu jixtieq il-pussess tal-bini għall-użu tiegħu nnifsu jew ta' xi ħadd tal-familja tiegħu fiha innifsha ma titqiesx bħala tbatija ta' konsegwenza ħarxa.

Ikkonsidrat li fl-aħħar mill-aħħar, il-Qrati ordinarji mhumiex aditi bil-ġurisdizzjoni oriġinali f'materja ta' leżjoni ta'

drittijiet l-aktar fondamentali. Dan jispetta lill-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali tagħhom. Din il-Qorti tifhem ukoll li ċ-ċittadin li qiegħed isofri ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu jew ta' theddida ta' ksur, mhuwiex tenut li jfittex rimedju quddiem il-Qrati ordinarji meta dan ikun ineffettiv. F'din iċ-ċirkostanza, l-applikazzjoni ħażina tal-artikolu 46(2) u 4(2) tissarraf bħala mezz ta' prolungament inutili ta' sofferenza għal min hu vittma ta' ksur ta' drittijiet fondamentali.

Fattispecie simili ġiet ikkonsidrata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ Ian Peter Ellis et. v Avukat Generali et. - deċiża fis-27 ta' Marzu 2015 fejn ġie ribadit:-

"Jigi osservat fir-rigward li, għalkemm il-Kaptan Ellis seta' legalment attakka l-ordni tar-rekwiżizzjoni meta ħarġet, il-fatt li hu kien kostrett li jagħżel bejn, jew li jibqa' bir-riskju tat-telf tal-pussess tal-fond riżultat tal-effett ta' dik l-ordni, jew inkella jidhol fi ftehim dirett mal-inkwilin impost fuqu, m'għandux iwassal neċessarjament għall-konklużjoni li allura, imputet sibi, bir-riżultat li la hu u lanqas is-suċċessuri tiegħu ma jistgħu qatt iressqu b'suċċess pretensjoni ta' leżjoni tad-drittijiet proprjetarji tagħhom. Fi kliem ieħor, il-fatt li l-ordni ma kinitx ġiet attakkata m'għandux ikun ta' xkiel jew impediment leġittimu għar-rikorrenti sabiex dawn jipproċedu bi proċeduri kostituzzjonali biex tiġi indirizzata l-lanjanza tagħhom konsistenti fil-fatt li huma kostretti bil-liġi li jibqgħu jaċċettaw kera miftiehma ħafna snin ilu, liema fatt, skont huma, huwa leżiva tad-dritt tagħhom ta' proprjeta`, u anke tad-dritt kontra d-diskriminazzjoni. Din il-konsiderazzjoni tassumi aktar qawwa fid-dawl tad-diskrepanza enormi eżistenti bejn il-kera li qed jirċievu r-rikorrenti u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles."

Illi anke l-aċċenn għall-aċċettazzjoni tal-kera ma timpedix li din il-qorti tkompli tikkonsidra l-kwistjoni. Dan ser jiġi trattat il quddiem iżda f'dan l-istadju għandu jingħad li bejn ir-rikorrent u l-intimat hemm relazzjoni ġuridika ta' kera fejn, allura, r-rimedju aċċessibbli għar-rikorrent huwa provvdut skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Iżda anke f'dan il-kuntest, din il-Qorti tqis li l-fatt li r-rikorrent ma rrikorriex quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, għar-rimedji ordinarji li, fl-essenza tagħhom jirrigwardaw awment fil-kera, jew għar-ripreża tal-pussess tal-fond għar-ragunijiet strettament imfissra fil-liġi ordinarja, m'għandux ikun ta' impediment li tkompli teżerċita l-kompetenza tagħha u tisma' dan il-każ.

Ir-rimedji fuq imsemmija m'humiex effettivi billi fiż-żewġ ċirkostanzi, kemm il-Prim'Awla tal-qorti Ċivili (fil-każ tal-Kap 125), kemm il-Bord tal-Kera (fil-każ tal-Kap 69) huma marbutin li japplikaw il-liġi ordinarja li ma tindirizzax l-ilmenti b'mod effikaci.

Hekk ad eżempju dwar il-materja ta' awment fil-kera u n-nuqqas tal-applikanti li jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-Qorti Ewropea fil-kawża Ghigo v. Malta [Appl.31122/05 –para.66] osservat:

"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. However, it has not been shown by any concrete examples from domestic law and practice that this remedy would not have been an effective one."

Inoltre kif ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ fuq ċitat Ian Peter Ellis et.:

"40. Apparti dan, din il-Qorti tosserva li l-anqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

41. Fid-dawl tal-premess din il-Qorti hija tal-fehma li, kunsidrati l-fattispeċi tal-każ, ma jistax validament jingħad

li r-rikorrenti kellhom rimedju potenzjalment effettiv u adegwat għal-lanjanzi tagħhom, u fiċ-ċirkostanzi tal-każ il-lanjanzi kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jimmeritaw li jiġu eżaminati u deċiżi mill-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali. Din il-konklużjoni ssib sostenn legali fil-ġurisprudenza interpretattiva li titratta dwar l-eżercizzju tad-diskrezzjoni kontemplata fl-Artikolu 46[2] tal-Kostituzzjoni u 4[2] tal-Konvenzjoni.""

Il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għal dak li ngħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza riċenti fl-ismijiet Joseph Camilleri vs Avukat Ġenerali et, tat-8 ta' Ottubru 2020:

"Hu minnu li fl-1986 kienet kriet il-fond lil Anna Mercieca. Però krietu għaliex fuq il-fond kien hemm ordni ta' rekwizizzjoni u d-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali ta ċ-ċwievet tal-fond lil Mercieca li min-naħa tiegħu ordna lis-sid sabiex tirrikonoxxi lil Mercieca bħala inkwilina. Hu veru li s-sid setgħet ipproponiet il-proċedura kontemplata fl-Artikolu 8 tal-Kap. 125 sabiex ma toqgħodx għal dik l-ordni, iżda m'hemm l-ebda indikazzjoni li dak iż-żmien kienu jeżistu ċ-ċirkostanzi kontemplati mil-liġi sabiex is-sid ikollha suċċess f'proċeduri taħt dik id-disposizzjoni."

Il-Qorti taqbel ma' din il-linja ġurisprudenzjali u ma tarax li hemm lok li żżid mal-prinċipji suesposti li tabbraċċja u tagħmel tagħha. Fiċ-cirkostanzi, din l-eċċezzjoni ser tiġi respinta.

L-Awtorità intimata u l-Avukat tal-Istat imbagħad jeċċepixxu li r-rikors ġuramentat mhuwiex il-forma rikjesta għall-kawża tal-lum u li allura huwa null u f'kull każ m'għandhomx ibatu spejjeż tal-għażla tar-rikorrenti li jaħilfu r-rikors. Din l-eċċezzjoni hija fiergħa. Mill-atti huwa ċar illi dan ir-rikors sar a tenur tal-artikolu 116 tal-Kostituzzjoni, azzjoni mibnija fuq allegazzjoni ta' leżjoni ta' drittijiet fondamentali tal-bniedem u ksur ta' disposizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea. Il-mod kif sar ir-rikors promotur ma kkawża l-ebda preġudizzju billi l-intimati rrispondew għal-lanjanzi u għamlu s-sottomissjonijiet kollha biex jirrespinġu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti. Fuq kollox, jirriżulta li r-rikors ser jiġi ntaxxat bħala rikors kostituzzjonali. Din l-eċċezzjoni qiegħda għalhekk ukoll tiġi miċħuda.

L-intimati kollha jeċċepixxu li r-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond *de quo*. Din il-Qorti hija sodisfatta mill-provi fl-atti li r-rikorrenti ppruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-każ u din il-prova ma ġietx ikkontestata mill-intimati. L-intimata Nathalie Stafrace fil-fatt tħallas il-kera lir-rikorrenti u skont id-dokumenti miżmuma mill-Awtorità intimata stess, Carmela Testa u l-eredi ta' Alfred Testa kienu rikonoxxuti bħala sidien tal-fond. Ir-rikorrenti għamlu d-debita dikjarazzjoni *causa mortis* għal dak li għandu x'jaqsam mas-sehem li wirtu mill-ġid ta' ommhom Carmela Testa u peress illi missierhom Alfred Testa miet qabel l-1993, is-sehem li ġej mill-wirt tiegħu ġie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Kif proprju osservat il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Ġenerali et, deċiża fit-22 ta' Frar 2013:

> *"... biex gudizzju jkun integru jehtieg li, ghall-ahjar gudizzju tal-Qorti, jippartecipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawza. B'hekk tigi assigurata kemm jista' jkun l-effikacità tal-gudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu partecipi fih, kif ukoll jigi rispettat il-principju tal-ekonomija tal-gudizzju sabiex ma jkunx hemm bzonn ta' ripetizzjoni ta' proceduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawzi billi dawn ma jkunux hadu parti f'gudizzju wiehed. Il-gudizzju jibqa' integru mill-mument li jiehdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra taghhom dak l-istess dritt jikkompeti. (enfasi mizjuda)."*

Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni hija sorvolata. Hija sorvolata wkoll l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat dwar l-indirizz fejn tgħix l-intimata Nathalie Stafrace in kwantu li fl-udjenza tat-2 ta' Ottubru 2018, l-abbli difensur tal-intimata ddikjara li l-patroċinata tiegħu fil-fatt tgħix fil-fond mertu ta' din il-kawża.

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li huwa mhuwiex il-leġittimu kontradittur stante li t-tilwima hija msejsa fuq ordni ta' rekwiżizzjoni li kien ħareġ id-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali, funzjoni li assorbiet l-Awtorità intimata.

L-artikolu 181B(2) tal-Kap. 12 jiddisponi hekk:

> *"L-Avukat tal-Istat jirrappreżenta lill-Gvern f'dawk l-atti u l-azzjonijiet 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."*

Fil-fehma tal-Qorti l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat mhijiex tajba. Huwa veru li sa fejn ir-rikorrenti qed jilmentaw minn ksur tad-drittijiet tagħhom minħabba l-ordni ta' rekwiżizzjoni għandha twieġeb l-Awtorità tad-Djar, imma llum il-ġurnata ma jistgħux jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom minħabba t-tħaddim tal-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza li f'każijiet quddiem din il-Qorti fejn qiegħed jiġi attakkat it-tħaddim ta' xi liġi, huwa l-Avukat tal-Istat li huwa l-leġittimu kontradittur.

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li ma kien hemm l-ebda teħid forzuz ta' proprjetà. Din il-Qorti taqbel li l-ordni ta' rekwiżizzjoni kif ukoll il-provvedimenti tal-Kap. 69 dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kirjiet protetti ma jikkostitwixxux teħid forzuz, formali jew *de facto* tal-proprjetà tar-rikorrenti *qua* sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà.

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

Madanakollu, a tenur tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni:

> *"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data*

(jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma -

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

Kif intqal fis-sentenza riċenti fl-ismijiet Michael Farrugia et vs L-Avukat Ġenerali et, deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020:

"Għalkemm il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-art. 47(9). Konsegwentement, sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat illi l-Kap. 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

Inoltre l-art. 47(9) jirreferi għal 'liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962' u mhux għal dak li jkun sar qabel dik id-data bis-saħħa ta' liġi bħal dik. It-tiġdid tal-kiri kien qiegħed iseħħ bis-saħħa ta' liġijiet li kienu fis-seħħ qabel l-1962. Għaldaqstant, b'applikazzjoni tal-art. 47(9) ma jintlaqtux bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni."

Dan jgħodd ukoll għall-provvedimenti tal-Att dwar id-Djar, Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta li permezz tiegħu saret l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni *de quo*. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ m'hemmx dubju li l-liġijiet impunjati mir-rikorrenti daħlu fis-seħħ ferm qabel l-1962, u r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova jew argument li xi

eċċezzjoni li taqa' taħt dik id-dispożizzjoni tal-liġi taqa' entro l-eċċezzjonijiet maħsuba fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Huwa għalhekk li din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat għandha tiġi milqugħa.

L-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimati ser jiġu indirizzati fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel il-Qorti dwar il-mertu tal-każ. Il-Qorti ser tibda billi tagħmel riferenza għall-ġurisprudenza tal-Qrati ta' Malta u tal-Qorti Ewropea li għalkemm tirreferi għad-disposizzjonijiet u tħaddim tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fiha hemm miġbura prinċipji li japplikaw bi sħiħ għal każ li għandha quddiemha din il-Qorti llum:

M'hemmx dubju li kif ingħad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Anna Fleri Soler et vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et, tas-26 ta' Novembru 2003, ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Marzu 2005, l-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess ġenerali. Depożizzjoni din li hija skolpita f'termini wiesgħa u li tagħti skop ampju u diskrezzjoni wiesgħa lill-istat f'dan ir-rigward.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea ta' Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 ingħad illi:

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be*

subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi interpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'. Kif ingħad mill-Qorti Ewropea fis-sentenza ta' Lithgrow and Others v. United Kingdom, tat-8 ta' Lulju 1986:

"The Court recalls that not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised. This latter requirement was expressed in other terms in the above-mentioned Sporrong and Lönnroth judgment by the notion of the "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 (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgment in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p. 26, para. 69)."

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, spjegat illi:

"F'kazijiet bhal dawn il-kumpens xieraq ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-ghan legittimu li mmotiva l-mizura tar-rekwizizzjoni u li l-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq. Il-Qorti Ewropeja fil-kazijiet ta' ***Edwards v. Malta*** *u* ***Ghigo v. Malta*** *ddecidiet li:*

"(Para 76). As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. ***The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*** *(emfazi tal-Qorti u Mellacher and Others, cited above, § 45.""*

Hekk ukoll, kif osservat il-Qorti Ewropea fis-sentenza msemmija ta' Amato Gauci v Malta:

"[*The Court] reiterating 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*."

Il-Qorti Ewropeja, għalkemm irrikonoxxiet li l-istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, sostniet li għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità:

"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance 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 search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and

Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

57. 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 disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

58. 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 of 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, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

59. Moreover, in situations where the operation of the rent control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the

> *form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis, HuttenCzapska, cited above, § 223).”*

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

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

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

Fil-każ riċenti ta’ Cassar v Malta, deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta’ Jannar 2018, intqal hekk:

"(a) <u>Whether there was an interference</u>

In connection with the development of property, the Court has previously found that having been aware of the fact that their property had been encumbered with restrictions when they had bought it (for example, its designation in a local development plan), the applicants could not hold that circumstance against the authorities (see Lacz v. Poland, (dec.) no. 22665/02, 23 June, 2009; and the case-law cited therein), specially when a complaint has not been made that they had a legitimate reason to believe that the restrictions encumbering their property would be removed after they bought the property. However, the Court has not excluded that there might be particular cases where an applicant who bought a property in full knowledge that it was encumbered with restrictions may subsequently complain of an interference with his or her property rights, for example, where the said restrictions are alleged to be unlawful (ibid.).

More specifically in the context of restrictions on lease agreements (in particular the prohibition on bringing a tenant's lease to an end), the Court has found that there was an interference as a result of the domestic courts' refusals of the applicants' demands, despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions when they had entered into the lease agreement, a matter which however carried decisive weight in the assessment of the proportionality of the measure (see Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal, no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010).

Subsequently, in R & L, s.r.o. and Others (cited above) the Court specifically examined whether Article 1 of Protocol No. 1 protected applicants who had purchased property in the knowledge that rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their respective properties their rents had been set in accordance with the rent regulations applicable at the time and the applicants could not have increased the rents above the threshold set by the State. Nor were they free to terminate the rent agreements and

conclude new ones with different – higher – levels of rent. The Court did not find it decisive that one of the applicants had purchased the property before the domestic courts had taken issue with the legislation in place which had given a legitimate expectation that the status of such properties would be addressed by the national legislator in due course. The Court held that it could not be said that the applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rent-control regulations had constituted an interference with the landlords` right to use their property (ibid., § 106).

In the more recent Zammit and Attard Cassar (cited above, § 50) case, in a situation where the applicants` predecessor in title had knowingly entered into a rent agreement in 1971 with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the Court held that, at the time, the applicants` predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed that when the applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, as in R & L, s.r.o. and Others, in Zammit and Attard Cassar (both cited above) the applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in that case had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (Zammit and Attard Cassar, cited above, § 51).

Turning to the present case, the Court also notes that the applicants had bought their property before the European Court of Human Rights took issue with the Maltese legislation applicable in cases such as Amato Gauci (cited above). That judgment was eventually followed in most cases in domestic case-law. However, again the Court finds this not to be decisive given the passage of time between the purchase of the property and now. In this connection the Court reiterates that what might be justified at a specific time might not be justified decades later (see Amato Gauci, cited above, § 60). In the present 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. Furthermore, the applicants, who bought a property that was already subject to a restricted lease, did not have the possibility to set the rent themselves or to freely terminate the agreement. Clearly, they could not be said to have waived any rights in that connection (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50).

Accordingly, the Court finds that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 51). Nevertheless, in circumstances such as those of the present case a number of considerations need to be made in connection with the proportionality of the interference.

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).

<u>Whether the Maltese authorities observed the principle of lawfulness and pursued a "legitimate aim in the general interest"</u>

The Court refers to its general principles on the matter as set out in Amato Gauci (cited above, § 53-54).

That the interference was lawful has not been disputed by the parties. The Court finds that the restriction arising from the 1979 amendments was imposed by Act XXIII of 1979 and was therefore "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1.

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. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure.

<u>Whether the Maltese authorities struck a fair balance</u>

The Court refers to its general principles on the matter as set out in Amato Gauci (cited above, § 56-59).

The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicants' property. It notes that the applicants could not exercise their right of use in terms of physical possession as the house was occupied by tenants and they could not terminate the lease. Thus, while the applicants remained the owners of the property they were subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time.

Despite any reference to unidentified procedural safeguards by the Government (see paragraph 41 above) the Court has on various occasions found that applicants in such a situation did not have an effective remedy enabling them to evict the tenants either on the basis of their own needs or those of their relatives, or on the basis that the tenants were not deserving of such protection (see Amato Gauci, cited above, § 60, and Anthony Aquilina, cited above, § 66). Indeed, when their need arose (some years after they had purchased it) and later despite the little need of it by the tenant – who was not in any particular need of housing (at least after 2008) – the applicants were unable to recover the property. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (see Anthony Aquilina, cited above, § 66, and mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, cited above, § 61). The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited – as in fact happened in the present case. It is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property.

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).

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). It is noted that as stated by the Government in paragraph 40 above, the minimum wage in 2015 was EUR 720.46 per month, while in 1974 (the date when Malta adopted a national minimum wage) it amounted to the equivalent of less than EUR 100 per month (see Amato Gauci, cited above, § 60).

The Court need not identify the exact year at which the rent payable was no longer reasonable. It observes that cases against Malta concerning the same subject matter, that is to say renewal of leases by operation of law - whose rent had been set on an open market – (see Amato Gauci, Anthony Aquilina, and Zammit and Attard Cassar, all cited above), which have invariably lead to findings of a violation of Article 1 of Protocol No. 1, concerned periods after the year 2000. Furthermore, the Government of the respondent State have often argued that Malta suffered a boom in property prices in 2003 (see, for example, Apap Bologna v. Malta, no. 46931/12, § 97, 30 August 2016). Lastly, although not determinative, it was only in 2008 that the applicants refused to accept the rent, once P.G. had inherited the property. In the light of the above it suffices for the Court to consider that a rent based on the value of the property as it stood in 1962 with the relevant adjustment which amounted

to EUR 466 annually in 1988 and thereafter – was certainly not reasonable for the years following 2000.

In particular, even if one had to concede that the valuations submitted by the applicants are on the high side, the Court notes that the first-instance domestic court, in 2011, accepted EUR 3,000 per month (that is to say EUR 36,000 per year) as the rental market value of the property (see paragraph 18 above). Thus, the amount of rent received by the applicants, around EUR 39 a month, that is to say EUR 466 per year, for a fourteen-room house in Sliema, a highly sought-after location, is indeed "derisory" as was also found by the first-instance domestic court (see paragraph 18 above). Indeed, that amount of rent contrasts sharply with the market value of the premises in recent years, as accepted by the domestic court or as submitted by the applicant, as it amounted to a little more than 1% of the market value. The Court considers that 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. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable (see Amato Gauci, cited above, § 62).

In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the needs of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention."

Stabbilit dan kollu, l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett principji:

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

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

Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-principji (i) tal-legalità, (ii) tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tagħmel analiżi komprensiva tal-varji interessi, u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Fil-kaz tal-lum, għalkemm l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni tneħħiet fl-2007, ir-rikorrenti xorta waħda sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn huma kostretti jkomplu jġeddu l-kirja tal-fond minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Isegwi għalhekk li mhuwiex korrett l-Avukat tal-Istat meta fis-sottomissjonijiet tiegħu jargumenta li wara li l-fond ġie derekwiżizzjonat ma kien hemm xejn qed iżomm lir-rikorrenti milli jieħdu l-fond lura f'idejhom. Kif lanqas ma huma korretti l-intimati l-oħra meta jargumentaw illi l-kirja hija waħda volontarja.

Fil-każ ta' Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Mejju 2019, din il-Qorti diversament presjeduta għamlet riassunt tal-isfond leġislattiv li wassal għall-promulgazzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (illum il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Qalet hekk:

> *"Meta sar il-Kap 16 fl-1868, is-suq tal-kera kien totalment hieles b'mod u manjiera illi meta taghlaq is-sid kellu l-jedd jgholli l-kera jew ma jgeddidhiex. Meta la s-sid u lanqas l-inkwilin ma kienu jitolbu tibdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja, il-kirja kienet tiggedded ope legis.*
>
> *Wara l-Ewwel Gwerra Dinija, il-kirjiet bdew joghlew b'rata mghaggla. Ghalhekk kienet mehtiega regolamentazzjoni. L-Att I tal-1925 kien l-ewwel att legislattiv li kien intiz sabiex jirregola zidiet fil-kera tant li mpona arbitragg meta ma kienx jintlahaq ftehim dwar iz-zidiet fil-kera. Dan l-Att kellu jkollu effett temporanju biss sal-31 ta' Dicembru 1927.*
>
> *Inhasset il-htiega ta' kontroll aktar strett. Ghalhekk kien promulgat l-Att XXIII tal-1929, li permezz tieghu, is-sidien gew prekluzi milli jghollu l-kera jew milli jirrifjutaw li jgeddu l-kera minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Il-Bord inghata s-setgha illi jilqa' talba ghal zgumbrament biss wara li jkunu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet. In kwantu ghat-talbiet ghal zieda fil-kera, il-Bord seta' jawtorizza awment sa massimu ta' 40% tal-kera gusta f'Awwissu 1914. Din il-mizura wkoll kellha tkun wahda temporanja sakemm is-suq jistabilizza ruhu. L-Att XXIII tal-1929 kellu jkollu effett sal-31 ta' Dicembru 1933.*
>
> *L-Ordinanza XXI tal-1931 li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (illum Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta) li hadet post l-Att XXIII tal-1929 kienet promulgata fid-19 ta' Gunju 1931 u kienet intiza sabiex ikollha effett sal-31 ta' Dicembru 1933. Biss in segwitu saret definittiva. Il-ligi kienet necessitata minhabba nuqqas kbir ta' djar ta' abitazzjoni wara l-herba tat-Tieni Gwerra Dinija. Kien mehtieg illi l-kera tad-djar titrazzan fi zmien ta' skarsezza u li l-valur lokatizju kellu jkun gust. Kien frott dan l-intervent legislattiv illi hafna nies setghu jifilhu jhallsu sabiex ikollhom saqaf fuq rashom. Waqt li l-ligi*

serviet l-iskop originali taghha, maz-zmien gabet maghha konsegwenzi negattivi fis-sens illi bdiet tohnoq is-suq u bdew jonqsu l-postijiet disponibbli ghall-kera.

Kien biss bl-Att XXXI tal-1995 illi l-legislatur addotta posizzjoni differenti sabiex jaghti nifs lis-suq tal-kera. B'dan l-Att il-kirijiet il-godda u cioè dawk li jsiru wara l-1 ta' Gunju 1995 ma baqghux soggetti ghal-ligijiet specjali tal-kera. Ghall-kirijiet li saru qabel l-1 ta' Gunju 1995 baqghu jghoddu l-ligijiet ta' qabel. Ghalkemm saru diversi emendi, ftit li xejn ittaffa l-piz fuq is-sidien."

Madanakollu, kif kompliet tgħid il-Qorti:

"L-introduzzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 kellha skop legittimu u sar fl-interess generali ghaliex kien intiz sabiex jiskansa li nies jispiccaw barra t-triq, u assikurat li persuni jkollhom fejn joqghodu. L-istorja socjali u ekonomika tal-pajjiz tixhed li l-legislazzjoni saret ghal skop tajjeb u kienet necessarja. Il-legislatur ipprova jsib bilanc bejn interessi konfliggenti. It-tkattir tal-gid fil-kors tas-snin wera però li dak l-intervent legislattiv ghalkemm kellu propositi tajba ma kienx baqa' joffri bilanc anzi holoq sproporzjon u zvantagg evidenti u notevoli ta' parti fil-konfront ta' ohra. Il-kera li r-rikorrenti setghu jippercepixxu bl-effett tal-Kap 69 meta mqabbla mal-kera fis-suq hieles oggettivament hija bil-wisq baxxa."

Isegwi mill-ġurisprudenza kwotata li l-provvedimenti ta' liġi tax-xorta taħt eżami huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

Fil-każ tal-lum, ir-rikorrenti mhux jikkontestaw il-legalità tal-leġislazzjoni. Lanqas ma qegħdin jikkontestaw il-leġittimità tal-iskop għaliex saret. Madanakollu, il-piż sabiex jintleħaq dan l-għan ma kellux jintrefa kollu mis-sidien imma kellu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

Il-kera għadha marbuta bil-kera ġusta a tenur tal-artikolu 4(2) tal-Kap 69. Peress illi l-kirja tal-intimata hija regolata bil-Kap.

69, ir-rikorrenti ma setgħu jagħmlu xejn biex itejjbu il-posizzjoni tagħhom. Anke li kieku r-rikorrenti ppreżentaw talba għall-awment fil-kera quddiem il-Bord, jibqa' l-fatt illi l-ammont illi l-Bord jista' jiffissa bil-liġi huwa baxx ħafna meta mqabbel mal-kera li fond bħal dak mikri lill-intimata jista' jikseb fis-suq ħieles. Għal dik li hija kera, il-Bord ma jistax jawtorizza awment fil-kera li tkun ogħla minn 40% tal-valur lokatizju tal-fond fl-1914 – aktar minn mitt sena ilu!

Il-Qorti tosserva wkoll li l-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles.

Għalkemm illum bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 il-kera togħla kull tlett snin, din iż-żieda mhjiex tali li jista' jingħad li hija l-kera ġusta fis-suq li ġġib magħha din il-proprjetà. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond in kwistjoni, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huma r-rikorrenti li qegħdin ibatu l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqhom.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' Aquilina v Malta, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi '*the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position.*'

Imbagħad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien oħra, li ma kinux vinkolati bil-Kap 69, tgħarrqet aktar.

Apparti dan kollu, hemm ukoll l-inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ikollu d-dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu u li l-kera tista' tibqa' tiġġedded għal żmien indefinit. Fil-każ tal-lum jirriżulta li l-intimata għad għandha biss ħamsa u ħamsin sena u magħha hemm jgħix binha.

Il-Bord li Jirregola l-Kera għandu idejh marbutin b'dak li tipprovdi l-liġi u jista' jordna l-iżgumbrament tal-inkwilin biss f'każijiet limitati. L-ilment tar-rikorrenti hija materja li teżorbita l-

kompetenza tal-Bord għaliex dwar ir-relazzjoni furzata ta' sid u inkwilin imposta fuq ir-rikorrenti, il-Bord ma jista' jagħmel xejn. Ma jistax ikun hemm ripreża tal-fond għaliex jeħtieġ li jkunu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet stringenti qabel ma' l-Bord ikun jista' jilqa' t-talba tas-sid.

Fil-każ ta' Zammit and Attard Cassar v Malta, deċiża mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, intqal hekk:

> "*Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)*."

Hekk ukoll, fil-każ ta' Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, deċiż fis-27 ta' Marzu 2015, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi:

> "*Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilità li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.*"

Il-provvedimenti tal-Kap. 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 jipproteġu lill-inkwilini mingħajr konsiderazzjoni għall-bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, b'mod li bħal fil-każ odjern, ġie leż il-prinċipju ta' proporzjonalità għaliex il-kera attwali tal-fond tant hija baxxa li dak li suppost qegħdin jaqilghu f'xahar, ir-rikorrenti lanqas qed jaqilghuh f'sena.

L-attur Benjamin Testa jispjega li huma kienu kkonċedew il-fond b'konċessjoni enfitewtika temporanja wara l-parir li ngħataw f'dan is-sens għaliex b'hekk biss dak iż-żmien setgħu jdaħħlu xi ħaġa tal-flus mill-proprjetà mingħajr ma jbiegħu. Dan kien qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979 imma minkejja li l-fond kien dekontrollat, xorta waħda spiċċa ġie rekwiżizzjonat.

Fil-każ tal-lum jirriżulta li bis-saħħa tal-ordni ta' rekwizizzjoni, il-proprjetà ġiet allokata lill-intimata għall-kera ta' Lm70 (€163) fis-sena. Għalkemm l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni tneħħiet, l-inkwilina setgħet tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni permezz tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta bil-kera awmentata skont l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009.

Huwa minnu li l-kirja kienet ġiet aċċettata minn Carmela Testa u uħud mir-rikorrenti, imma wieħed irid iżomm f'moħħu li s-sidien ma setgħux jipprevedu li din il-liġi kienet ser tinterferixxi b'mod daqshekk drastiku fid-drittijiet tagħhom aktar ma bdew jgħaddu s-snin.

Fuq kollox, mill-atti jirriżulta li s-sidien kienu kostretti jikru l-fond peress li ġie rekwiżizzjonat mis-Segretarju tad-Djar. L-uniku għażla li kellhom kienet dwar minn ser imur jgħix fih. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ huma għażlu li ghall-anqas il-fond jiġi mikri lil xi ħadd minn tal-familja. Dan ċertament ma jfissirx illi krewh minn jeddhom. Għalkemm Carmela Testa ddikjarat li kienet kuntenta bl-intimata fil-kirja, fl-aħħar mill-aħħar ma kellhiex għażla oħra u żgur li ma setgħetx tieħu l-post lura.

Carmela Testa u uliedha r-rikorrenti ma setgħu jagħmlu xejn aktar f'dik is-sitwazzjoni legali li sabu ruħhom fiha, għaliex jew jikru bil-liġijiet viġenti lill-intimata jew il-fond jiġi allokat lil terzi. B'daqshekk ċertament ma rrinunzjaw għall-ebda drittijiet tagħhom u lanqas ma rratifikaw kull ma ġara.

Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fil-każ ta' Zammit and Attard Cassar vs Malta intqal proprju li:

> *"at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come ..."*

Kif ingħad ukoll minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawża fl-ismijiet David Pullicino et vs Avukat Generali et:

> "*Il-fatt wahdu li sid jipprova jikseb l-akbar gid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qaghda u warrab kull ilment li jista' ghandu dwar ic-cahda jew l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu minhabba f'ligi bhal dik jew illi rrinunzja ghall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Generali et, 07/02/2017)*."

Tal-istess ħsieb kienet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ċitat ta' Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et:

> "*...jibqa' fatt illi jekk dak iz-zmien is-sid ried jiehu xi gwadann mill-proprjetà tieghu kien ta' bilfors kostrett jottempra ruhu mal-ligi vigenti fiz-zmien ghar-rigward il-kera. Zgur illi fl-1993 ma setax ikun prevedibbli bdil fis-suq jew fil-ligi. Din il-Qorti tghid illi kienu x'kienu c-cirkostanzi tal-kaz meta s-sidien krew il-post u ghad li kienu jafu l-kirja kienet sejra tispicca regolata bil-Kap 69 b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-ligi fir-realtajiet tas-socjetà Maltija il-qaghda taghhom bhala sidien kienet ben tutelata. Fil-kaz tar-rikorrenti, l-accettazzjoni da parti taghhom tal-fatt tal-kirja m'ghandhiex tiftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' ghazla kienet realtà fil-pajjiz li baqa' jippersisti anke sa zminijiet ricenti. L-isvolta giet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjoni u tal-ECtHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-ligijiet specjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.*
>
> *....*
>
> *Jirrizulta ghalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imgedda ope legis b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqghod ghal dak ir-regim ta' dritt certament sfavorevoli ghalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-ligi ma kinitx tipprovdi ghal kondizzjonijiet biex eventwali*

awment ikun tassew reali u gust. Ghalhekk ir-rikorrent u l-awturi taghhom ma kellhomx rimedji effettivi."

Għalkemm setgħet intalbet żieda fil-kera quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, kif diġà ntqal xorta jibqa' l-fatt illi hemm limitazzjonijiet dwar kif tiżdied il-kera, u m'għandhom l-ebda relazzjoni mal-kera fis-suq miftuħ.

Meta r-rikorrenti u qabilhom Carmela Testa bdew jaċċettaw il-kera ma setgħu qatt jobsru li ser ikollhom ikomplu jirrikonoxxu lill-inkwilini fil-kirja tal-fond b'kera irriżorja li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju attwali tal-fond u mingħajr l-ebda rimedju effettiv sabiex jieħdu pussess ta' ħwejjiġhom lura aktar minn tletin sena wara, u dan meta l-problema ta' akkomodazzjoni soċjali ma baqgħetx aktar waħda kritika.

Il-fatt illi l-inkwilina hija n-neputija ta' Carmen Testa li riedet li l-fond jiġi allokat lilha minflok lill-barranin ma jibdel xejn. Kienet ser tiġi kostretta tirrikonoxxi inkwilin fil-proprjetà tagħha u talbet li tal-inqas li jkun xi ħadd tal-familja. Il-Qorti ttenni li kontrarjament għal dak li jgħidu l-intimati fis-sottomissjonijiet tagħhom, il-fond qatt ma inkera liberalment.

F'dan il-kuntest, huwa rilevanti dak li qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ riċenti ta' Alexander Caruana et vs Doris Zarb et, tal-4 ta' Novembru 2020:

"Huma diversi l-kawżi b'mertu simili għal dak odjern, fejn il-persuni li jistitwixxu l-proċeduri jkunu saru sidien permezz ta' wirt jew donazzjoni tal-proprjetà favur tagħhom, u għalhekk ma jkunux huma li kkontrattaw il-kirja tal-fond oriġinali. F'dan il-każ jirriżulta li r-rikorrenti saru sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri wara li xtrawh mingħand terz, u flimkien ma' dan il-fond akkwistaw ukoll il-mezzanin ta' fuqu bl-arja sovrastanti, bil-ħsieb li wara li jagħmlu x-xogħlijiet ta' manutenzjoni meħtieġa jkunu jistgħu jmorru jgħixu f'dan il-fond. Fil-fatt jirriżulta li r-rikorrenti llum il-ġurnata jgħixu fil-mezzanin li jinsab fuq it-terran fejn tgħix l-intimata, li jifforma l-mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-Qorti tqis li minkejja li meta r-rikorrenti xtraw il-fond inkwistjoni, kienu konxji mill-fatt li t-terran kien mikri lil terzi, kif dikjarat

minnhom flistess kuntratt, madanakollu dan il-fatt m'għandux jipprekludi lil sidien flistess sitwazzjoni bħal tar-rikorrenti milli jressqu proċeduri bħal dawk odjerni. Ix-xiri tal-proprjetà mir-rikorrenti seta' jsir għaliex ma kien hemm xejn xi jxekke il-bejgħ ta' din il-proprjetà mis-sidien preċedenti tagħha, u għaliex m'hemm xejn x'iżomm proprjetà li tkun suġġetta għal kirja protetta milli tinbiegħ. Li kieku jeżisti xi tip ta' impediment bħal dan, is-sidien ta' fondi milquta minn kirjiet protetti jisfaw ippreġudikati doppjament, għaliex mhux talli ma jkunux qegħdin jirċievu dħul lokatizju xieraq, iżda ikunu wkoll sfaw inibiti milli jbiegħu il-proprjetà tagħhom. Huwa minnu wkoll li proprjetajiet li jinbiegħu bl-inkwilin fihom ma jattirawx l-istess interess minn xerrejja prospettivi bħal proprjetajiet li jinbiegħu bil-pussess battal, u dan il-fattur normalment ikun rifless fil-prezz. Madanakollu, is-sidien il-ġodda ta' proprjetajiet bħal dawn m'għandhomx isibu ruħhom f'sitwazzjoni fejn ma jistgħux jibdew proċeduri sabiex iħarsu l-jeddijiet tagħhom, proprju għaliex huma akkwistaw il-proprjetà bi prezz relattivament baxx, jew għaliex huma jkollhom għarfien minn qabel ix-xiri tal-proprjetà, tar-reġim legali li jirregola lkirja li l-fond ikun suġġett għaliha".

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà, kemm hu l-valur lokatizju tagħha u kemm qed titħallas kera mill-intimata. Kif diġà ntqal, meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-artikolu 1531Ċ, wieħed isib li hemm sproporzjon bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soġġettività, illi mhux bilfors ir-rikorrenti kienu sejrin isibu jikru b'kemm qal il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop soċjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta jibqa' l-fatt illi hemm diskrepanza konsiderevoli bejn il-kera xierqa u l-kera li jirċievu r-rikorrenti. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

Għalhekk, minkejja li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, billi l-ammont ta' kera dovut bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li r-

rikorrenti qegħdin jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a '*disproprotionate and excessive burden*' fuq is-sidien.

Il-Qorti qiegħda tqis ukoll illi (a) diġà r-rikorrenti ilhom għexieren ta' snin b'idejhom marbutin ma jistgħux jitolbu dik il-kera mingħand l-inkwilina li jidhirlhom huma; (b) din is-sitwazzjoni ser tkompli għal diversi snin oħra u, (c) ir-rikorrenti m'għandhom l-ebda ċertezza li l-kirja ser tintemm meta tiġi nieqsa l-intimata.

Dan iwassal lill-Qorti biex tqis illi r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, imħares taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fis-sottomissjonijiet tagħha, l-Awtorità intimata donnha tipprova targumenta li hija m'għandhiex tiġi misjuba responsabbli għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għaliex l-ordni ta' rekwiżizzjoni tneħħiet fl-2007.

Din il-Qorti ma taqbilx. Kif ingħad proprju fil-każ riċenti fl-ismijiet Michael Farrugia et vs L-Avukat Ġenerali et, deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020:

> "*Kienet l-Awtorità intimata llum appellata li oriġinarjament ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fis-26 ta' Frar 1975 u kienet l-istess Awtorità li sussegwentement allokat il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimata l-oħra Grace Ciantar fit-18 ta' Mejju 1981. Huwa minnu fl-20 ta' Awwissu 2007 l-imsemmija Awtorità neħħiet irrekwizizzjoni u illum l-intimati Grace Ciantar u binha Renald Ciantar għadhom jokkupaw l-istess fond unikament taħt il-protezzjoni tal-Kap. 69. Iżda dan ma jfissirx li l-Awtorità m'għandiex twieġeb, għallinqas in parte, għall-ksur lamentat mir-rikorrenti ladarba kienet hi li għabbiet il-fond blinkwilinat in kwistjoni.*"

Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif

protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti għandhom jiġu kompensati għaż-żmien li ġew imċaħħda mill-godiment tal-proprjeta tagħhom.

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset il-fatturi kollha tal-każ, u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' għaxart elf Ewro (€10,000) għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom.

Il-kwistjoni tal-ħsarat jew xogħlijiet li saru fil-fond mingħajr il-permess tas-sidien tesorbita mill-kwistjoni kostituzzjonali/konvenzjonali li għandha quddiemha llum. Ix-xogħlijiet li għamlu jew m'għamlux l-inkwilini huma irrilevanti għall-vertenza odjerna.

Dwar l-effett li jibqalhom id-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kap. 69 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, il-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 318 tal-Liġijiet ta' Malta) jagħmluha ċara illi fejn xi liġijiet huma inkonsistenti magħhom, dawn huma 'bla effett'.

L-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jistipula hekk:

> "*Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tas-subartikoli (7) u (9) tal-Artikolu 47 u tal-Artikolu 66 ta' din il-Kostituzzjoni, jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.*"

L-artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jaqra hekk:

> "*Fejn ikun hemm xi liġi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali għandhom jipprevalu, u dik il-liġi ordinarja, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.*"

Minkejja li din il-Qorti tifhem l-ilment tal-intimata Stafrace li l-proprjetà in kwistjoni hija l-unika residenza tagħha, jekk

għandhiex fejn imur joqgħod hija irrilevanti għall-vertenza odjerna.

Ġialadarba din il-Qorti qiegħda ssib li d-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kap. 69 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 huma inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni in kwantu huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, allura isegwi li tali liġijiet ma jistgħux jiġu invokati mill-intimata sabiex tkompli tokkupa l-fond *de quo*.

Ir-rikorrenti talbu ukoll t-terminazzjoni tal-kuntratt tal-lokazzjoni. Madanakollu, mhuwiex kompitu ta' din il-Qorti li tordna dan, għax huwa kompitu ta' Qorti oħra li tgħid jekk l-intimata għandhiex titolu biex iżżommu l-fond wara li jittieħed qies ta' dak deċiż f'din is-sentenza.

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati ħlief id-disa' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li qiegħda tiġi milqugħa għar-raġunijiet spjegati f'din is-sentenza, tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti kif ġej:

1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni R0 43939 kienet tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara li bl-operazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Nathalie Stafrace tal-fond mertu tal-kawża, qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Konsegwentement, tiddikjara li l-intimata Nathalie Stafrace ma tistax aktar tistrieħ fuq il-protezzjoni tal-Kap. 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 sabiex tkompli ġġedded il-kirja;

3. Tilqa' t-tielet u raba' talba u tillikwida kumpens fl-ammont ta' għaxart elef Ewro (€10,000). Tordna lill-intimati Avukat

tal-Istat u l-Awtorità tad-Djar iħallsu dan il-kumpens lir-rikorrenti.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-Avukat tal-Istat u l-Awtorità tad-Djar in solidum bejniethom.

IMHALLEF

DEP/REG