QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Ottubru, 2021.

Numru 7

Rikors numru 78/16/1 FDP

Michael Farrugia, John Farrugia u Mark Farrugia, ilkoll aħwa Farrugia; Harold Fiott u martu Maria Fiott; Joseph Fiott li l-atti tiegħu ġew trasfużi f'isem Peter Paul Fiott, John Fiott u Anna Cassar b'digriet tal-24 ta' Settembru, 2020; Jacqueline Azzopardi li l-atti tagħha ġew trasfużi f'isem Ramon Azzopardi b'digriet tal-24 ta' Settembru, 2020 u Nathalie Cardona Fiott li l-atti tagħha ġew trasfużi f'isem Karl Lewis Cardona u Tamara Bonavia b'digriet tal-24 ta' Settembru, 2020; John Fiott; Peter Paul Fiott; u Anna Cassar

v.

L-Avukat tal-Istat, l-Awtorita` tad-Djar u Rita Ciantar

1. L-atturi huma l-proprjetarji tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, li kien ġie rekwiżizzjonat fis-sena 1975 u allokat lil ċertu Emanuel Ciantar, u li sussegwentement kien ġie derekwiżizzjonat fl-20 ta' Awwissu, 2007.

Fiż-żmien meta kien ġie derekwiżizzjonat il-fond in kwistjoni kienet tirrisjedi fih il-konvenuta Rita Ciantar, u *in vista* tal-liġi viġenti hija bdiet tgawdi mill-protezzjoni speċjali provduta mil-liġi li tirregola l-kera. Dak iż-żmien il-kera perċepibbli skont il-liġi kienet ta' Lm20 fis-sena, għalkemm illum il-ġurnata din il-kera żdiedet skont kif provdut fl-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili. L-atturi jilmentaw illi l-liġi speċjali tal-kera, inkluż il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'mod partikolari l-Artikolu 3 tal-istess liġi, u l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili huma leżivi tad-drittijiet tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan għaliex b'konsegwenza tagħhom huma qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom mingħajr kumpens xieraq, u li r-relazzjoni lokatizja bejnhom u bejn il-konvenuta ġiet u baqgħat imposta fuqhom b'mod obbligatorju.

2. F'dawn il-proċeduri huma talbu għalhekk lil Ewwel Qorti sabiex:

> *"(i) fl-ewwel lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali ta' lesponenti senjatament ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*
>
> *(ii) fit-tieni lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess, u l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikati għall-każ ta' l-esponenti jiksru l-jedd fundamentali tagħha għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

(iii) fit-tielet lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimata Rita Ciantar ma tistax tibqa' tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond ossija flat esternament immarkat bin-numru tlieta u erbgħin (43) u internament immarkat bin-numru wieħed (1) formanti parti minn blokka ta' flats li jġibu l-isem "Saint Andrew's Flats" fi Triq il-Mandraġġ il-Birgu fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini) li, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti ma' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, għandha titqies bla effett bejn il-partijiet;

(iv) fir-raba' lok, tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura ttwettiq tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti hekk kif garantiti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;

(v) tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu d-danni sofferti mill-esponenti u/jew kumpens dovut lill-esponenti minħabba tali vjolazzjonijiet;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati."

3. L-Awtorita` tad-Djar eċċepiet, *inter alia,* illi l-atturi għandhom iġibu prova tat-titolu, illi l-atturi ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji disponibbli, illi hija m'hijiex il-leġittimu kontradittur f'din l-azzjoni, illi il-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni ma jilledix id-drittijiet fondamentali, illi qorti ta' Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali m'hijiex adattata sabiex tillikwida danni, li l-kumpens mogħti għandu jirrigwarda biss il-ksur ta' drittijiet u m'għandux jirrifletti d-danni li setgħu ġew subiti u li ż-żmien li damu l-atturi sabiex fetħu din il-kawża għandu jimmilita kontra tagħhom.

4. Rita Ciantar eċċepiet, *inter alia,* illi hija ma tista' qatt tkun il-leġittimu kontradittur f'Sede Kostituzzjonali, illi l-atturi għandhom jipproduċu prova

tat-titolu tagħhom, illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli, illi m'hemm l-ebda ksur ta' drittijiet fondamentali kif ilmentat mill-atturi u illi l-ilmenti tal-atturi diġa ġew indirizzati b'intervent mil-leġislatur permezz tal-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009.

5. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa, *inter alia,* illi l-atturi għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom, illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli f'dawn il-proċeduri, illi m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex l-ordni ta' rekwiżizzjoni nħarġet għal skop leġittimu fl-interess ġenerali u għalhekk ukoll huwa permessibli illi l-kera perċepita minnhom ma tkunx ekwivalenti għal dik perċepibbli fuq is-suq liberu, illi l-liġi ġiet emendata biex tindirizza dawn l-ilmenti wara proċess ta' konsultazzjoni pubblika, illi qabel ma nħareġ l-ordni ta' rekwiżizzjoni l-atturi kienu volontarjament taw il-fond in kwistjoni b'kera meta setgħu għażlu minflok li jbiegħu il-fond jew jikruh bħala fond kummerċjali, li l-atturi qatt ma kkontestaw l-ammont ta' kera li kienu qed jirċievu u li fil-likwidazzjoni tal-kumpens għandu jittieħed in konsiderazzjoni ż-żmien twil li damu l-atturi qabel ma istitwew dawn il-proċeduri.

6. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tal-4 ta' Mejju, 2021, ġie deċiż hekk:

"Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, tal-Awtorita` tad-Djar, u tal-Avukat tal-Istat;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Rita Ciantar u għalhekk tiddikjara li mhijiex il-leġittimu kontradittur u tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet l-oħra fil-mertu, ċioe` t-tieni, t-tielet, ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet għar-raġunijiet spjegati.

Tilqa' l-ħames u t-tmien eċċezzjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar u għalhekk tiddikjara li l-Awtorita` tad-Djar mhijiex il-leġittimu kontradittur, u tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet l-oħra ċioe`, l-ewwel, it-tieni, it-tielet, ir-raba', is-sitt, is-seba', id-disa' u l-għaxar eċċezzjonijiet għar-raġunijiet spjegati.

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat. Tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat limitatament, għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tal-Avukat tal-Istat.

Tilqa' l-Ewwel Talba tar-rikorrenti limitatament, kif ġej billi:
Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikoli 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, u l-operazzjonijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' inkwilinat għall-fond esternament immarkat numru tlieta u erbgħin (43) internament immarkat numru wieħed (1), formanti parti minn blokka flats "St Andrew's Flats" fi Triq il-Mandraġġ Birgu, lill-intimata Rita Ciantar, b'hekk ir-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol talKonvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) iżda tiċħad it-talba għar-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Tilqa' t-Tieni Talba limitatament kif ġej:

Tiddikjara li l-Artikolu 3 ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, jiksru l-jedd fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija paċifika tal-proprjeta` tagħhom, u dan abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) iżda tiċħad it-talba għar-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, stante li l-liġijiet viġenti ma żammewx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini peress li l-kera pagabbli a

tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni ai termini tal-Liġi.

Tiċħad it-Tielet Talba tar-rikorrenti sabiex jiġi dikjarat illi Rita Ciantar ma tistax tibqa' tibbaża l-okkupazzjoni tagħha abbażi tal-Kap 69.

Tilqa' r-Raba' Talba billi:

Tillikwida l-ammont ta' tletin elf, mitejn u għaxar Euro (€30,210) bħala danni pekunjarji u erbatax-il elf u ħames mitt Ewro (€14,500) bħala danni non-pekunjarji, li flimkien jagħmlu total ta' erbgħa u erbgħin elf, sebgħa mija u għaxart Euro (€ 44,710).

Tilqa' l-Ħames Talba kif gej:

Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont tletin elf, mitejn u għaxar Euro (€30,210) bħala danni pekunjarji u erbatax-il elf u ħames mitt Ewro (€14,500) bħala danni non-pekunjarji, li flimkien jagħmlu total ta' erbgħa u erbgħin elf, sebgħa mija u għaxart Euro (€ 44,710) mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, iżda abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

L-ispejjeż għall-proċeduri għandhom ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat, għajr għal dawk tal-intimata Rita Ciantar u tal-Awtorita` tad-Djar li għandhom ikunu a kariku tar-rikorrenti."

7. Michael Farrugia, John Farrugia, Mark Farrugia, Peter Paul Fiott, John Fiott u Anna Cassar preżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fl-24 ta' Mejju, 2021, permezz ta' liema talbu lil din il-Qorti sabiex tħassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza appellata in kwantu laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta Ciantar u astjeniet milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet l-oħra fil-mertu u minflok tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tagħha; tħassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza appellata in kwantu laqgħet il-ħames u t-tmien eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar u astjeniet milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet l-oħra, u minflok tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-istess Awtorita`; tħassar, tirrevoka u tannulla s-

sentenza appellata in kwantu ċaħdet it-tielet talba attrici u minflok tilqa' dik it-talba u tiddeċiedi illi l-konvenuta Ciantar ma tistax tibqa' tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fuq il-protezzjoni mogħtija lilha mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li għandha titqies bla effett bejn il-partijiet; tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata permezz ta' liema ġie ordnat li l-atturi jħallsu l-ispejjeż tal-konvenuta Rita Ciantar u l-Awtorita` tad-Djar u minflok tordna lill-konvenuti jew min minnhom iħallsu tali spejjeż, u tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati.

8. L-Awtorita` tad-Djar preżentat ir-risposta tal-appell tagħha fit-8 ta' Ġunju, 2021, permezz ta' liema ssottomettiet illi dan l-appell għandu jiġi miċħud u li f'kull każ m'għandhix tbati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri u tal-proċeduri fl-ewwel istanza.

9. L-Avukat tal-Istat u Rita Ciantar, minkejja li debitament notifikati fil-25 ta' Mejju, 2021, u fis-26 ta' Mejju, 2021, rispettivament, ma preżentawx risposta tal-appell.

Ikkonsidrat

L-Ewwel Aggravju

10. Permezz tal-ewwel aggravju tagħhom l-atturi jilmentaw illi l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ddikjarat illi l-konvenuta Rita Ciantar m'hijiex il-

leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri u lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju. Jargumentaw illi l-appellata Ciantar tokkupa l-fond in kwistjoni bis-saħħa tal-liġijiet impunjati f'din il-kawża li ladarba ġew dikjarati leżivi tal-garanziji Kostituzzjonali u Konvenzjonali relevanti jirrendu lil Ciantar leġittima kontradittriċi f'din il-kawża. Isostnu illi Ciantar hija l-leġittima kontradittriċi f'dawn il-proċeduri għaliex l-okkupazzjoni tagħha hija l-mertu u l-qofol kollu tat-tielet domanda attriċi, u li apparti minn hekk il-*locus standi* tal-inkwilin f'dawn it-tip ta' proċeduri jinsab ikkonfermat f'bosta sentenzi ta' din il-Qorti.

11. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet fuq dan il-punt:

> *"30. Dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari, tal-intimata Ciantar, jirriżulta li ġie eċċepit, li hija ma tistax tkun il-leġittimu kontradittur f'kawża ta' din ix-xorta f'Sede Kostituzzjonali. Infatti, jiġi ritenut, li l-intimata Rita Ciantar eżerċitat id-drittijiet tagħha skont il-liġijiet viġenti, u li ma vvjolatx d-drittijiet tar-rikorrenti.*
>
> *31. F'dan il-kuntest, huwa relevanti dak ritenut fil-ġursiprudenza nostrana. Il-qofol tal-azzjoni ta' ilment dwar ksur ta' jedd fundamentali huwa l-għoti ta' rimedju xieraq għal tali ksur, minbarra s-sejbien fih innifsu tal-ksur. (Ara Raymond u Geraldine Cassar Torregiani vs A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013). F'dan il-każ kompla jingħad hekk: "Illi l-Qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawżi bħal dawn. Biż-żmien tfasslu, regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq .... il-ħsieb dejjem kien .... biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti r-rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur tad-dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq". (Ara wkoll Abela vs il-Prim Ministru et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990 LXXIV.i.261; Joseph M. Vella et vs Kummissarju talPulizija et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990).*

> *32. Infatti, huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhux obbligu tal-intimata bħala inkwilin, li tara li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta' kera. (Ara Gatt vs Avukat Ġenerali et deċiża fil-5 ta' Lulju 2011). Għalhekk, in vista ta' dawn il-prinċipji enunċjati fil-ġurisprudenza u in vista tal-fatt, li evidentement, il-każ odjern huwa wieħed li jindirizza prinċipalment il-ksur ta' jedd ta' dritt fundamentali, fil-każ odjern, l-Istat jista' ikun responsabbli ta' ksur ta' jedd fundamentali ta' proprjeta`, u mhux l-intimata. Għaldaqstant, tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Rita Ciantar, u tiddikjara li lintimata ma vvjolatx id-drittijiet tar-rikorrenti. Fil-każ odjern, kien suffiċjenti li rrikorrenti jipproċedu kontra l-Istat. Konsegwentement, l-intimata Rita Ciantar mhijiex il-leġittimu kontradittur u għandha tiġi liberata mill-osservanza talġudizzju.*
>
> *33. La darba l-Qorti qiegħda tillibera lill-intimata Rita Ciantar mill-osservanza tal-ġudizzju, ma tarax illi hemm ħtieġa illi tkompli tqis l-eċċezzjonijiet fil-mertu tagħha.."*

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

12. Din il-Qorti tqis li dan l-aggravju tal-appellanti huwa fondat. Huwa minnu illi l-konvenuta Ciantar ma tirrispondix għal-leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-appellanti għaliex il-protezzjoni u l-garanzija tad-drittijiet umani huwa obbligu li jinkombi fuq l-Istat biss skont il-liġi. Dan ma jfissirx pero` illi Ciantar m'għandhiex l-interess ġuridiku rikjest sabiex tkun parti minn din l-azzjoni. L-aċċertazzjoni dwar jekk konvenut ikunx il-leġittimu kontradittur f'kawża ssir fuq bażi *prima facie,* u s-sejbien illi l-konvenut ikun il-leġittimu kontradittur huwa mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni fil-mertu.[1]

---

[1] Ara per eżempju*:* ***Frankie Refalo noe v. Jason Azzopardi et*** (Appell, 5/10/2001)

13. Fit-tielet talba tagħhom l-atturi qed jitolbu illi jiġi dikjarat li l-konvenuta Ciantar ma tistax tistrieħ aktar fuq l-artikoli tal-liġi impunjata sabiex tkompli tgawdi il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Din it-talba tolqot direttament lil Ciantar u għaldaqstant hija għandha jkollha l-opportunita` li tressaq l-eċċezzjonijiet tagħha kontra l-pretensjonijiet attriċi. Għal finijiet ta' din l-eċċezzjoni huwa rrelevanti jekk din it-talba tinstabx li hija mistħoqqa fil-mertu. Dak li huwa relevanti safejn titratta l-konsiderazzjoni ta' din l-eċċezzjoni huwa illi din it-talba tolqot direttament l-interessi tal-konvenuta Ciantar u għaldaqstant hija għandha titqies bħala l-leġittimu kontradittur f'din l-azzjoni.

14. Fir-rigward tal-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuta Ciantar, il-Qorti tosserva illi dawn l-eċċezzjonijiet huma prattikament identiċi għal uħud mill-eċċezzjonijiet imressqa mill-Avukat tal-Istat, u għaldaqstant il-mertu tagħhom diġa ġie kkonsidrat mill-Ewwel Qorti. Peress illi s-sentenza tal-Ewwel Qorti m'hijiex qed tiġi appellata f'dak li għandu x'jaqsam mal-mertu ta' dawn l-eċċezzjonijiet, din il-Qorti tqis illi m'hemmx lok illi teżamina l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuta Ciantar, u konsegwentement tiċħadhom għar-raġunijiet mogħtija mill-Ewwel Qorti.

15. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ.

It-Tieni Aggravju

16. Permezz ta' dan l-aggravju l-appellanti jilmentaw illi l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ddikjarat illi l-Awtorita` tad-Djar m'hijiex il-leġittimu kontradittur f'din il-kawża u lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju. Isostnu illi huwa ċar li l-lanjanza tagħhom hija wkoll fil-konfront tal-Awtorita` tad-Djar għaliex kienet l-imġieba tal-istess Awtorita` li tat lok għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom billi kienet hi li ħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni u konsegwentement għabbiet il-proprjeta` tagħhom b'inkwilinat miżeru u li minnu huma m'għandhom l-ebda mezz li jinħallu minħabba l-operazzjoni tal-liġijiet viġenti. Jargumentaw illi l-Awtorita` tad-Djar hija direttament jew indirettament responsabbli għal kummissjoni ta' fatt li jikser id-drittijiet fondamentali tagħhom u wkoll hija responsabbli sabiex tagħti r-rimedji li s-sentenza li tilqa' t-talbiet attriċi tista' takkorda, u għalhekk hija l-leġittimu kontradittur f'din l-azzjoni.

17. L-Awtorita` tad-Djar tirribatti illi kif sewwa qalet l-Ewwel Qorti ma kinitx hi li lleġislat il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili u għalhekk hija m'hijiex il-leġittimu kontradittur f'azzjoni li hija intiża sabiex tattakka l-liġijiet imsemmija. Issostni li l-argument tal-appellanti illi li kieku ma kienx għall-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni l-atturi ma kinux isibu ruħhom f'din is-sitwazzjoni huwa argument ipotetiku, u li f'dan il-każ ma jistax jingħad li hemm ksur ta' drittijiet fondamentali minħabba ordni ta' rekwiżizzjoni peress illi meta ġie fis-seħħ l-effett tal-

Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-partijiet f'din il-kawża kien inħareġ ordni ta' rekwiżizzjoni.

18. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet dwar dan il-punt:

> *"35. Jirriżulta illi l-ħames u tmien eċċezzjoni hija illi l-Awtorita tad-Djar ma hijiex illeġittimu kontradittur.*
>
> *36. Fl-ewwel lok, jiġi puntwalizzat, li l-ilment prinċipali tar-rikorrenti huwa dwar il-fatt li l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa l-imsemmi fond, abbażi tal-effetti tal-liġi u ċioe` tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, billi r-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin f'każijiet bħal dan hija regolata mil-liġi tal-Istat. Għalhekk, il-kontestazzjoni prinċipali da parti tar-rikorrenti mhijiex ir-rekwiżizzjoni per se, maħruġa fl-1975 u mneħħija fl-20 ta' Awissu 2007. Infatti, r-rekwiżizzjoni tneħħiet fl-2007, u kif tajjeb sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar, ir-rikorrenti qatt ma kkontestaw l-ordni ta' rekwiżizzjoni tramite l-mezzi ordinarji provvduti fil-liġi.*
>
> *37. Inoltre`, l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa u tirrisjedi fil-fond de quo abbażi tal-liġijiet viġenti u mhux abbażi tar-rekwiżizzjoni stante li l-fond ilu derekwiżizzjonat minn Awissu 2007. Ir-rikorrenti qed jilmentaw minn liġi li qed iċċaħdilhom id-dritt li jieħdu lura l-proprjeta` tagħhom, u li jibqgħu jipperċepixxu kera baxxa.*
>
> *38. Għaldaqstant, għal dan l-ilment żgur m'għandhiex tirrispondi l-Awtorta` tad-Djar. Jiġi ribadit li l-Awtorita` tad-Djar qatt ma kienet vestita b'ebda fakultà leġislattiva, kwindi ma tistax tiġi tenuta responsabbli għat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti. In vista tas-suespost, l-Awtorita` tad-Djar qed tiġi dikjarata li mhijiex illeġittimu kontradittur. Konsegwentement, qed tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.*
>
> *39. Għalhekk, tilqa' l-ħames u t-tmien eċċezzjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar.*
>
> *40. La darba l-Qorti qiegħda tillibera lill-Awtorita` tad-Djar mill-osservanza tal-ġudizzju, ma tarax illi hemm ħtieġa illi tkompli tqis l-eċċezzjonijiet fil-mertu tagħha"*

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

19. Fir-rigward ta' dan l-aggravju, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tagħha tas-6 t'Ottubru, 2020, fl-ismijiet ***Michael Farrugia et v. l-Avukat Ġenerali et*** fejn ġie kkonsidrat dan il-punt fir-rigward ta' ċirkostanzi prattikament identiċi, u ġie spjegat illi:

> *"…Kienet l-Awtorita` intimata llum appellata li oriġinarjament ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fis-26 ta' Frar 1975 u kienet l-istess Awtorita` 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 Awtorita` neħħiet ir-rekwizizzjoni 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-Awtorita` m'għandiex twieġeb, għallinqas in parte, għall-ksur lamentat mir-rikorrenti ladarba kienet hi li għabbiet il-fond bl-inkwilinat in kwistjoni.*
>
> *10. Kuntrarjament għal dak deċiż mill-Ewwel Qorti, m'huwiex minnu li l-ebda talba fir-rikors promotur ma tirreferi għall-Awtorita` intimata. L-ewwel talba tar-rikorrenti hija waħda wiesgħa u tirreferi għall-fatti kollha li wasslu għall-ksur lamentat, inter alia l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġ mill-Awtorita` intimata. Mhuwiex għalhekk eskluż, f'każ ta' sejbien ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, li l-istess Awtorita` tiġi kundannata tħallashom danni pekunarji u/jew non-pekunarji, kif mitlub fil-ħames talba."*

20. Il-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunament u tagħmlu tagħha f'din il-kawża wkoll. Is-sentenza msemmija titratta proprju l-istess atturi u l-istess ċirkostanzi fattwali, ħlief għall-identita` tal-inkwilina konvenuta, u l-fond mertu tal-kawża. Għaldaqstant il-Qorti ma tqisx illi teżisti raġuni valida sabiex tiddipartixxi mill-insenjament hawn fuq ċitat, u lanqas ma għandha xi żżid ma' dak li ngħad.

21. Fir-rigward tal-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` appellata, l-Qorti tosserva illi l-mertu tat-tielet u l-għaxar eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar diġa` jinsab deċiż mill-Ewwel Qorti u l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti f'dan ir-rigward ma ġietx attakkata. Baqa' pero` li jiġu deċiżi dawk l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar li l-mertu tagħhom ma ġiex deċiż fil-konsiderazzjoni ta' eċċezzjonijiet simili mressqa mill-Avukat tal-Istat. B'referenza għall-eċċezzjoni tal-Awtorita` appellata illi l-atturi ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji disponibbli lilhom, il-Qorti tirrileva illi kien jinkombi fuq l-istess Awtorita` li turi liema rimedji ordinarji kienu disponibbli għall-appellanti. Dan l-Awtorita` m'għamlitux u għaldaqstant din l-eċċezzjoni m'hijiex mistħoqqa.

22. Fir-rigward tal-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-Awtorita` appellata dwar l-ordni ta' rekwiżizzjoni il-Qorti tirrileva illi minkejja l-fatt li r-rekwiżizzjoni kienet fl-interess pubbliku u kienet intiża sabiex tilħaq għan fl-interess ġenerali, jibqa' l-fatt illi l-liġi li kienet tikkontrolla l-*quantum* tal-kera ħolqot sproporzjon bejn l-interessi tas-sidien u l-interess ġenerali. B'konsegwenza ta' dan l-atturi sofrew leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

23. Dwar l-eċċezzjoni tal-Awtorita` appellata li din il-Qorti m'hijiex kompetenti sabiex takkorda danni, din il-Qorti tfakkar illi skont il-liġi il-Qrati

Kostituzzjonali għandhom il-poter li jagħtu kwalunkwe rimedju li jħossu li huwa xieraq fiċ-ċirkostanzi, u m'hemm l-ebda liġi li teskludi l-poter ta' din il-Qorti li takkorda danni pekunjarji. Għalkemm huwa minnu illi d-danni akkordati minn din il-Qorti m'humiex ekwivalenti għad-danni mogħtija fi proċeduri ċivili, jibqa' l-fatt illi din il-Qorti għandha l-obbligu u l-poter illi tagħti dawk ir-rimedji neċessarji sabiex l-attur jiġi reintegrat fl-istat li kien qabel ma seħħ il-ksur ta' drittijiet fondamentali konstatat. F'każ bħal dan, dan ma jistax isir jekk il-Qorti ma takkordax kumpens pekunjarju li jagħmel tajjeb għat-telf, jew almenu parti minnu, subit mill-atturi. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija manifestament infondata u fiergħa.

24. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ.

It-Tielet Aggravju

25. L-appellanti jargumentaw permezz ta' dan l-aggravju illi l-Ewwel Qorti ma kellhiex tiċħad it-tielet talba tagħhom illi l-konvenuta Ciantar ma tistax tibqa' tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fuq id-dispożizzjonijiet tal-liġi impunjati f'dawn il-proċeduri. Isostnu illi r-raġunament tal-Ewwel Qorti huwa żbaljat għaliex ladarba instab ksur tad-drittijiet tal-esponenti minħabba d-dispożizzjonijiet tal-liġi impunjati, il-konvenuta Ciantar ma tistax tibbaża aktar l-okkupazzjoni tagħha tal-fond in kwistjoni fuq dawn id-dispożizzjonijiet. Jargumentaw

illi m'huwiex minnu li l-Bord li Jirregola l-Kera għandu l-kompetenza li jiddeċiedi jekk inkwilin jistax jibbaża l-okkupazzjoni tiegħu fuq liġi li ġiet dikjarata leżiva tad-drittijiet fondamentali tas-sid, u l-ġurisprudenza hija ċara u kostanti fis-sens illi f'każ bħal dan għandu jiġi dikjarat li l-inkwilin ma jistax jibqa' jistrieħ aktar fuq il-protezzjoni mogħtija mil-liġi mpunjata.

26. L-Ewwel Qorti waslet għad-deċiżjoni tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"76. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti talbu lill-Qorti sabiex tiddikjara illi l-intimat ma tistax tibqa' tibbaża l-okkupazzjoni tagħha fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*
>
> *77. Il-Qorti tosserva illi dwar jekk l-intimata Ciantar għandhiex tibqa' tibbenefika mill-protezzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dik hija kwistjoni illi għandha tiġi kkunsidrata u deċiża mill-Bord tal-Kera, a tenur tal-Artikolu 69, u dana sabiex jiġi assikurat illi kemm l-intimata kif ukoll ir-rikorrenti jingħataw l-possibbilta' illi jressqu d-difiżi tagħhom quddiem dak il-Bord, ili huwa l-Bord kompetenti sabiex jiddeċiedi dwar jekk persuna għandhiex tkompli tgawdi l-protezzjoni talKap 69 jew le – għalhekk, it-tielet talba tar-rikorrenti ma hijiex ser tiġi kkunsidrata minn dina l-Qorti. Din il-Qorti, madanakollu, ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea."*

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

27. Fir-rigward ta' dan l-aggravju il-Qorti tagħmel referenza għal dak li ġie deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet ***Michael Angelo Briffa v. Nadia Merten*** (24/04/2015), u ċioe`:

> *" ... illi l-art. 6 tal-Kostituzzjoni jghid car illi "jekk xi ligi ohra tkun inkonsistenti ma` din il-Kostituzzjoni, ... il-ligi l-ohra ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett". Il-qorti ghalhekk, jekk issib ksur tal-Kostituzzjoni, ma tistax thalli illi, bis-sahha tal-art. 12(4) tal-Kap. 158, issir il-konverzjoni tac-cens ghax jekk taghmel hekk tkun qieghda thalli li jinghata effett lil ligi wkoll safejn tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni (Ara Cedric Mifsud et noe v. Avukat Generali u Carmelo*

> *Camilleri, Kost. 31 ta` Jannar 2014). Irrimedju ghalhekk jista` jkun biss illi l-qorti taqta` l-kawza bhallikieku l-art. 12(4) ma ghandu ebda effett, i.e. billi ma thallix illi ssehh il-konverzjoni, bil-konsegwenza illi lkonvenuta tibqa` bla titolu."*

28. Huwa ċar illi l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ċaħdet it-tielet talba attriċi. Il-Bord li Jirregola l-Kera m'għandu l-ebda kompetenza sabiex jiddetermina jekk inkwilin jistax jistrieħ fuq xi liġi minħabba kwistjonijiet ta' natura kostituzzjonali jew konvenzjonali. Din id-determinazzjoni tista' ssir biss minn din il-Qorti.

29. Ġaladarba instab illi l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili u l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiksru d-drittijiet tal-bniedem, il-Qorti tqis illi l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ċaħdet it-tielet talba attriċi *in toto*. Fil-fehma ta' din il-Qorti b'konsegwenza tal-konklużjonijiet li saru dwar l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan l-artikolu għandu jiġi dikjarat li m'għandux effett bejn il-partijiet għal dak li jikkonċerna r-rilokazzjoni b'kera kkontrollat kif kien fiż-żmien relevanti qabel daħal fis-seħħ l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili. Fir-rigward tal-Artikolu 1531Ċ imbagħad, il-Qorti tqis illi dan l-artikolu m'għandux ikollu effett bejn il-partijiet f'dik il-parti li tipprovdi dwar x'għandha tkun il-kera ta' dar ta' abitazzjoni u l-awment li jista' jintalab minn żmien għal żmien. Pero`, il-Qorti tagħraf illi wara li ngħatat is-sentenza appellata, u fil-mori ta' dan l-appell, daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021. Fost l-emendi introdotti permezz ta' dan l-att, sar possibbli għall-atturi illi jitolbu reviżjoni tal-kera

dovuta, sabiex din tiġi awmentata għal ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur tal-proprjeta` fuq is-suq liberu. Peress illi dawn l-emendi ma kinux is-suġġett ta' dawn il-proċeduri, il-Qorti m'hijiex ser tagħmel apprezzament tagħhom. Jidher pero` almenu fuq bażi *prima facie* li llum l-atturi għandhom rimedju ordinarju a dispożizzjoni tagħhom permezz ta' liema jista' jiġu rimedjati l-lanjanzi tagħhom b'referenza għall-kera li qegħdin jirċievu. Għalhekk id-dikjarazzjoni ta' inapplikabbilita` tal-liġi taħt din it-tielet talba attriċi jista' jkollha effett biss fir-rigward tal-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili u l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu fiż-żmien relevanti qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi l-ġodda, u tkun mingħajr preġudizzju għall-applikabbilita` tal-emendi l-ġodda introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrileva inoltre illi l-fatt li dispożizzjoni tikser jedd fundamentali tas-sid ma jfissirx li l-liġi kollha ma tapplikax. Il-Kostituzzjoni u l-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta huma ċari li l-liġi ma tapplikax sa fejn tkun 'inkonsistenti'. Għalhekk it-tielet talba kif ġiet proposta fir-rikors promotur mill-atturi, ċioe' li l-inkwilina ma tistax tkompli tistrieħ fuq dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta hi skorretta.

Ir-Raba' Aggravju

30. Permezz ta' dan l-aggravju l-atturi jsostnu illi ma kellhomx jiġu ordnati jħallsu l-ispejjeż ġudizzjarji tal-konvenuta Rita Ciantar u tal-

Awtorita` tad-Djar. Jgħidu illi dak rilevat fl-ewwel u fit-tieni aggravju tagħhom huwa biżżejjed sabiex ma jiġux ikkundannati jħallsu l-ispejjeż ġudizzjarji msemmija.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

31. Ikkonsidrat illi l-aggravji kollha tal-appellanti ġew milqugħa u ġie deċiż illi Rita Ciantar u l-Awtorita` tad-Djar ġew korrettement imħarrkin f'dawn il-proċeduri, jsegwi illi dan l-aggravju għandu mis-sewwa. Peress illi Rita Ciantar m'hijiex responsabbli għal-leżjoni sofferta mill-appellanti m'għandhiex tkun hi li tagħmel tajjeb għal xi parti mill-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, għaldaqstant l-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-Awtorita` tad-Djar u mill-Avukat tal-Istat.

Deċide

Għal dawn il-motivi il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-appell tal-atturi u tirriforma s-sentenza appellata billi:

i. Tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata permezz ta' liema l-Ewwel Qorti laqgħet l-ewwel eċċezzjoni ta' Rita Ciantar u astjeniet milli tieħu konjizzjoni tal-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha u minflok tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' Ciantar;

ii. Tħassar dik il-parti tas-sentenza permezz ta' liema l-Ewwel Qorti ċaħdet it-tielet talba attriċi u minflok tilqa' *in parte* l-istess talba u tiddikjara illi l-konvenuta Ciantar ma tistax tistrieħ fuq l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili u dan b'effett sal-1 ta' Ġunju, 2021;

iii. Tħassar dik il-parti tas-sentenza li biha l-ewwel Qorti ċaħdet it-tielet talba attriċi u minflok tiddikjara illi l-konvenuta Ciantar ma tistax tistrieħ:

a. fuq l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta għal dak li jikkonċerna r-rilokazzjoni b'kera kkontrollat kif kien fiż-żmien relevanti qabel daħal fis-seħħ l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili; u

b. fuq l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili għal dik il-parti li tipprovdi dwar x'għandha tkun il-kera ta' dar ta' abitazzjoni u l-awment li jista' jintalab minn żmien għal żmien;

u dan bla ħsara għall-applikabbilita` tal-emendi li saru fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

ii. Tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata permezz ta' liema l-Ewwel Qorti laqgħet il-ħames u t-tmien eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar u astjeniet milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha,

u minflok tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Awtorita` tad-Djar u tikkundanna lill-Awtorita` tad-Djar tħallas solidalment mal-Avukat tal-Istat il-kumpens pekunarju u non-pekunarju iffissat mill-Ewwel Qorti.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-Awtorita` tad-Djar u mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da