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

Illum 21 ta' Gunju, 2023

Rikors Guramentat Nru: 74/2020 AF

Maria Gialanzè

vs

Edwin u Dolores k/a Doris Cauchi

Avukat tal-Istat

Awtorità tad-Djar

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tal-attriċi Maria Gialanzè li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti hija proprjetarja tal-appartament numru 63, Block D, "Marshall Court", Victory Street, Gzira.

L-appartament surreferit kien gie rekwizizzjonat, flimkien mal-bqija tal-appartamenti li jikkostitwixxu "Marshall Court" mid-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali.

Konsegwentement ghal tali rekwizizzjoni, l-appartament gie moghti b'titolu ta' kera lill-intimati Cauchi u/jew lill-awturi taghhom u dana versu l-kera stipulata mid-Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Socjali b'tali mod li llum l-appartament jinsab okkupat mill-istess intimati Cauchi versu l-kera annwali ta' mitejn u tletin Ewro u erbgha u sebghin centezmu (€230.74).

L-awturi tar-rikorrenti kienu ikkontestaw tali ordni ta' rekwizizzjoni permezz ta' rikors quddiem l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet "Kurunell Roger Strickland et vs Salvino Bugeja" li sar a tenur tal-Art. 8 tal-Att dwar id-Djar (Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta) liema rikors madanakollu gie michud permezz tad-decizjoni datata tletin (30) ta' Gunju, elf disgha mija u tmenin (1980).

L-appartament surreferit gie sussegwentement derekwizizzjonat permezz tal-ordni ta' de-rekwizizzjoni relattiva.

L-appartament illum ghadu jinsab okkupat b'titolu ta' kera skond il-ligi mill-intimati Cauchi bhala r-residenza taghhom u dan bi pregudizzju serju li kien u ghadu qed jigi soffert mir-rikorrenti.

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

Inoltre huwa car ukoll li r-rikorrenti kienet u ghadha qeghda ggorr piz sproporzjonat bhala effett ta' dak surreferit anke ghaliex is-surreferit jirrigwardja diversi appartamenti proprjetà taghha fl-istess bini maghruf bhala "Marshall Court".

Ghar-ragunijiet kollha moghtija jirrizulta car li gew u ghadhom qeghdin jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghha bl-ordni ta' rekwizizzjoni u l-konsegwenti tehid fuq imsemmi oltre mill-konsegwenti kontinwata okkupazzjoni da parti tal-intimati Cauchi tal-appartament 'de quo' u dana kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li bil-fatti hawn esposti gew u ghadhom qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tal-esponenti ghall-proprjetà taghha kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kif ukoll mill-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta rispettivament, u konsegwentement,

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

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

Rat ir-risposta maħlufa tal-intimat Avukat tal-Istat li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

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

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

a. Ir-rikorrenti għandha ġġib prova ċara li hija l-proprjetarja tal-fond in kwistjoni;

b. Ir-rikorrenti għandha tindika eżattament id-disposizzjoni tal-liġi rilevanti li fil-fehma tagħha qed tiksrilha d-drittijiet fundamentali tagħha;

c. Illi peress li r-rikorrenti qed tinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. L-Istat ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu mpreġudikati d-drittijet tas-sidien. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;

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

d. Il-ħruġ ta’ ordni ta’ rekwiżizzjoni (id-dettalji ta’ tali ordni ma ġewx imnizzla fir-rikors promotur) u l-allokazzjoni tal-fond in kwistjoni sar skont il-liġi u ma jivvjolax id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta;

e. Illi ma hemm xejn illegali jew li jikser id-drittijiet fundamentali fil-ħruġ ta’ ordni ta’ rekwiżizzjoni. L-ordni ta’ rekwiżizzjoni jinħareġ sabiex il-fond rekwiżizzjonat jiġi mogħti, kontra ħlas ta’ kumpens, lil min ikun fi ħtieġa ta’ akkomodazzjoni soċjali. L-ordni ta’ rekwiżizzjoni taħt l-Att tad-Djar jikkostitwixxi biss miżura ta’ kontroll ta’ użu tal-proprjetà fil-forma ta’ detenzjoni temporanja ta’ dik il-proprjetà fl-interess pubbliku;

f. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta’ Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x’inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x’miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

g. Ir-rikorrenti ma jidhirx li qatt ikkontestat l-ammont ta’ kera li kienet tirċievi;

h. Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, *in ogni caso*, il-kumpens xieraq għall-privazzjoni tal-proprjetà ma għandux ikun il-valur kummerċjali tal-kera tal-fond;

i. Illi ġaladarba l-ordni ta’ rekwiżizzjoni tneħħiet, l-Istat ma għandu ebda setgħa oħra fuq il-fond jew fuq l-okkupanti tiegħu.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofriet

l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta maħlufa tal-Awtorità tad-Djar li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

It-talbiet tal-attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Hekk ukoll biex jissokta b'din il-kawża r-rikorrent teħtieġ turi li l-imħarrkin Edwin u Dolores k/a Doris Cauchi tabilħaqq jgawdu minn kirja li tiġġedded skont il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**.

L-attrici ma ezawrietx ir-rimedji ordinarji taghha qabel ma bdiet din il-procedura li suppost hi wahda specjali ghalhekk il-kawza ma tistax tregi.

L-attrici trid tipprova it-titolu taghha ghall-proprjetà mertu tal-kawza; trid tipprova ukoll li ma hemmx sidien ohra.

Meta l-attrici akkwistat il-proprjetà mertu ta' din il-kawza hi kienet taf li l-proprjetà mertu tal-kawza kienet rekwizizzjonata taht R/O 24328 mahruga fl-erbatax ta' Marzu tas-sena 1969 – in vista ta' dan l-gharfien ma tistax issa tikkontendi li minhabba f'din l-Ordni id-dritt fundamentali taghha ghall-proprjetà kien qed jigi lez.

Il-ksur ta' dritt fundamentali hu personali ghal min ikun qed jissubixxi tali ksur u ghalhekk sakemm il-proprjetà mertu tal-kawza ma kienitx tal-attrici ma seta kien hemm ebda lezjoni fil-konfront taghha. Ukoll drittijiet fundamentali huma *extra commercium* u b'hekk ma jigux trasferiti la *inter vivos* u la *causa mortis*. La l-awturi tal-attrici ma aggixxewx dwar tali allegat ksur ta' drittijiet fundamentali, ma tistax issa tagixxi l-attrici minflokom jew ghalihom jew ghaz-zmien meta l-fond ma kienx taghha.

L-attrici ghandha tipprezenta kull att jew dokument li permezz tieghu hi allegatament saret sid tal-proprjetà mertu tal-kawza.

Bla ħsara għall-premess safejn ir-rikorrent qiegħed jattakka d-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 16** u **69 tal-Liġijiet ta' Malta** mill-

lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent iwieġeb li skont il-*proviso* ta' dan l-artikolu partikolari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Il-**Kap. 16** u **69 tal-Liġijiet ta' Malta** għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali.

Il-hrug Ordni ta' Rekwizizzjoni mhijiex per se leziva ta' dritt fundamentali tal-proprjetà u hi permessa bil-ligi basta li il-kumpens imhallas ikun proporzjonat. Issa f' dan il-kaz jinghad li l-attrici u l-awturi taghha kienu qed jacccettaw il-kera li kienet qed tithallas u l-attrici kienet taf sewwa kemm kienet dik il-kera. Minkejja dan hi hasset li kien xorta tajjeb ghaliha li takkwista dik il-proprjetà.

Illum il-kera li qed tithallas hi ta' €230.74 fis-sena. U jinghad li il-kera li kienet qed tithallas originarjament meta kienet saret l-Ordni ta' Rekwizizzjoni kienet kompacenti mal-kirjiet li kienu vigenti dak iz-zmien. Dan l-ammont kien jithallas direttament lis-sid u ghalhekk inholqot relazzjoni ta' kera bejn is-sid u l-inkwilin. Ghal din ir-relazzjoni l-Awtorità tad-Djar hi aljena.

Intant il-fond 63, Block D, Marshall Court, Victory Str., Gzira gie de-rekwizizzjonat fl-14 ta' Mejju tas-sena 2003 wara li fit-22 ta' Ottubru 2002 l-attrici baghtet ittra fejn talbet li tinhareg tali de-rekwizizzjoni. Ghalhekk l-istess Awtorità tad-Djar ma ghandha ebda setgha fattwali jew legali fuq l-imsemmi fond. U zgur minn dak inhar l-hawn l-istess Awtorità ma tistax tigi meqjusa bhala responsabbli ta' xi ksur ta' dritt fundamentali. Possibilment

kieku l-attrici kienet interessata u talbet id-derekwizizzjoni qabel, il-fond kien jigi derekwizizzjonat anke qabel l-2003.

Intant ukoll l-attrici accettat il-kera minghand l-inkwilini biex b'hekk inholoq kuntratt ta' kera bejn il-partijiet. In vista ta' dan, il-vertenza odjerna hi wahda ta' dritt civili bejn il-partijiet kontraenti u l-Awtorità tad-Djar ma ghandhiex *locus standi*.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Edwin u Dolores *sive* Doris konjuġi Cauchi li permezz tagħha eċċepew illi:

Huma jikru l-appartament numru 63, Block D, "Marshall Court", Victory Street, Gzira, liema kirja hija regolari u skond il-ligi stante li kienu u ghadhom igawdu mill-protezzjoni tal-ligi.

Huma dejjem hallsu l-kera kollha mitluba mis-sidien tal-istess fond inkluz kull ammont kif rikjest mil-ligi u mis-sid prezenti.

Jekk ir-rikorrenti jixtieq javvanta xi pretensjonijiet huwa ghandu kull dritt jaghmel dan fil-konfront tal-legislatur u mhux fil-konfront tal-esponenti.

L-esponenti qatt ma ghandhom ibatu minn kwalunkwe konsegwenza jew nuqqas li seta sar minn haddiehor in kwantu huma dejjem ottemperaw ruhhom mal-ligi inkluz il-ligijiet kollha prezenti, u ssodisfaw l-obbligi taghhom kollha ta' inkwilini.

Jekk ghandha tittiehed xi decizjoni jew azzjoni sabiex tirradrizza xi jedd li seta' gie lez din l-azzjoni u/jew decizjoni ma ghandhiex timpingi xi tehid ta' jedd li jgawdu llum skond il-ligi l-istess esponenti.

Tenut kont tal-fatt li l-esponenti huma zewg anzjani kull azzjoni li tvarja l-jeddijiet prezenti taghhom se tolqothom drastikament in kwantu ma jkunux jistghu jaghmlu l-aggustamenti li jista' jkun mehtiega biex jghixu hajja dicenti.

Ghalhekk umilment l-esponenti jixtiequ li kull decizjoni li din il-Qorti tista' tiehu tkun biss indirizzata fil-konfront tar-rikorrenti l-ohra u mhux fil-konfront taghhom b'dan illi huma jistghu jgawdu

kull jedd prezenti sabiex jibqghu jabitaw fil-fond *de quo* bil-kera dovuta skond il-ligijiet prezenti u futuri minn zmien ghal zmien.

Ghaldaqstant huma jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront taghhom bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti. Subordinatament jitolbu umilment li kull decizjoni li jidhrilha aktar xierqa l-istess Onorabbli Qorti, ma tnaqqsilhomx il-jeddijiet u l-protezzjoni li taghtihom il-ligi sabiex ikunu jistghu jibqghu jghixu l-ahhar snin ta' hajjithom fid-dinjità u fis-serenità.

Bl-ispejjez konta l-istess rikorrenti u/jew l-intimati l-ohra.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Marie Louise Caruana Galea, innominata minn din il-Qorti fl-udjenza tas-7 ta' Ottubru 2020 sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża mill-14 ta' Marzu 1969 u cioè mid-data tal-ordni ta' rekwiżizzjoni sas-sena 2020 b'intervalli ta' ħames snin.

Rat illi fl-udjenza tal-10 ta' Marzu 2022 il-partijiet qablu li fil-mori tal-proċeduri l-intimati Cauchi rrilaxxjaw iċ-ċwievet tal-fond favur l-attriċi.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u tal-Awtorità tad-Djar.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-attriċi qed titlob lill-Qorti ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà kif imħares taħt l-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, konsegwenza ta' riperkussjonijiet legali tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa mill-Gvern tramite d-Dipartiment responsabbli mid-Djar. Għalhekk, l-attriċi qed titlob rimedju għall-ksur lamentat inkluż ukoll it-terminazzjoni tal-kirja

viġenti kif ukoll danni u/jew kumpens għall-ksur tad-drittijiet tagħha.

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.

Il-kawża ta' llum hija dwar l-appartament numru 63, Block D, Marshall Court, Triq il-Vitorja, Gżira. Dan il-fond kien jappartjeni lil Serafino Xuereb *ossia* missier l-attriċi. L-attriċi saret sid tal-appartament *de quo* bis-saħħa ta' kuntratt t'akkwist tat-28 ta' Lulju 1992 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa b'titolu *datio in solutum* billi dan kien parti mill-wirt ta' missierha mingħand l-azzjonisti ta' Constructions Ltd li kienet preċedentement proprjetarja tal-appartament.

Mill-atti jirriżulta li b'ordni tal-14 ta' Marzu 1969, is-Segretarju tad-Djar kien ħareġ Ordni ta' Rekwiżizzjoni fuq il-fond u fl-4 ta' Ġunju 1971 il-fond ġie allokat lill-konvenuti Cauchi bil-kera ta' £88 fis-sena ekwivalenti għal €230.74. Din l-ordni ġiet kontestata permezz tal-kawża Kurunell Roger Strickland et vs Salvino Bugeja madanakollu il-Qorti ċaħdet it-talba tal-atturi b'sentenza tat-30 ta' Ġunju 1980.

Jirriżulta wkoll illi fil-21 ta' Ottubru 2002 l-attriċi talbet lill-Awtorità tad-Djar illi ssir derekwiżizzjoni tal-proprjetà. L-Awtorità konvenuta vverifikat li diġà kien hemm rikonoxximent tal-inkwilin u li għalhekk kien hemm relazzjoni bejn is-sidien u l-inkwilini. Għalhekk, fl-14 ta' Mejju 2003 ħarġet ordni ta' derekwiżizzjoni.

Il-Qorti tosserva li anki jekk il-fond ġie derekwiżizzjonat, xorta jibqa' l-fatt li peress li l-intimati Cauchi kienu qegħdin jokkupaw il-fond bħala l-unika residenza tagħhom, u stante illi l-fond ġie konċess lilhom qabel l-1995, il-kirja hija waħda protetta bil-liġi. Fi ftit kliem dan ifisser illi r-rikorrenti huma marbuta bil-liġi illi jkomplu jġeddu l-kirja fit-termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Id-disposizzjoni taqra 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."

Waqt illi l-Kap. 69 jaħseb għal sitwazzjonijiet fejn il-Bord jista' jordna l-awment fil-kera jew saħansitra t-terminazzjoni tal-kirja, dawn iċ-ċirkostanzi huma speċifiċi u limitati ferm. In oltre, il-kera li l-Bord jista' jirrevedi hija regolata bis-saħħa tal-Artikolu 4(1)(b) tal-Kap. 69 liema disposizzjoni hija maħsub illi tħares il-*fair rent*. Ai termini tal-Artikolu 4(1)(b) tal-Kap. 69, 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' Awwissu 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."

L-attriċi tilmenta illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni saret bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà. Dan minħabba l-kera baxxa u l-kirja furzata. Konsegwentement, qegħda titlob lill-Qorti tittermina l-kirja u tordna l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond sabiex hija tingħata lura l-pussess battal tal-proprjetà tagħha. Qed titlob ukoll likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens għal-leżjoni.

Skont il-perit tekniku, l-proprjetà kienet tiswa €195,000 fis-sena 2020 filwaqt illi l-valur lokatizju tagħha fl-istess sena kien ta' €7,800 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 Avukat tal-Istat u l-Awtorità tad-Djar eċċepew illi l-attriċi għandha tagħmel il-prova tat-titolu tagħha. Il-Qorti hija sodisfatta mill-provi in atti, illi l-attriċi skarikat il-piż ta' din il-prova u ppruvat li għandha titolu fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. Mid-dokumentazzjoni miżmuma mill-istess Awtorità konvenuta, jidher biċ-ċar li l-attriċi kienet rikonoxxuta bħala s-sid tal-fond. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija sorvolata.

L-Avukat tal-Istat eċċepixxa li mhuwiex leġittimu kontradittur għat-talbiet attriċi. F'dan ir-rigward, l-Artikolu 181B tal-Kap. 12 jipprovdi illi l-Gvern għandu jkun rappreżentat fil-kawżi mill-Kap tad-Dipartiment inkarigat mill-materja in kwistjoni. F'każ illi t-talba ma tistax titressaq direttament fil-konfront ta' dipartiment tal-gvern, l-Avukat tal-Istat għandu jkun vestit b'dik ir-rappreżentanza. Fil-każ ta' llum it-talba hija dwar allegat ksur ta' dirttijiet fundamentali tal-attriċi li hija tattribwixxi bħala dovut għall-ordni ta' rekwiżizzjoni maħruġa mill-Awtorità intimata lura fis-sena 1969. Tqis għalhekk illi ġa la darba l-Gvern huwa debitament rappreżentat mill-Awtorità konvenuta, l-Avukat tal-Istat għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

L-Awtorità konvenuta eċċepiet ukoll illi l-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha skont l-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319) in kwantu li s-soċjetà rikorrenti kellha għad-disposizzjoni tagħha rimedji ordinarji.

L-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-proviso relattiv jipprovdu hekk:

> *"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:*
>
> *Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan issubartikolu 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."*

L-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea u l-proviso relattiv jipprovdu l-istess iżda b'riferenza għad-drittijiet skont dik il-Konvenzjoni.

Il-Qorti hija tal-fehma li s-sentenza 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 rrimedji 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 lallokazzjoni 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 filkompetenza 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 hażina talartikolu 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, ilfatt 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 llanjanza 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' proprjetà, u anke tad-dritt kontra d-diskriminazzjoni. Din il-konsiderazzjoni tassumi aktar qawwa fid-dawl taddiskrepanza enormi eżistenti bejn il-kera li qed jirċievu rrikorrenti 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 irrikorrent 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 rrikorrent 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 għarragunijiet 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 lilmenti b'mod effikaci.

Hekk ad eżempju dwar il-materja ta' awment fil-kera u nnuqqas 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 lawment 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-possibilità 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 illanjanzi kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jimmeritaw li jiġu eżaminati u deċiżi mill-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali. Din il-konklużjoni ssib sostenn legali filġurisprudenza interpretattiva li titratta dwar l-eżercizzju taddiskrezzjoni kontemplata fl-Artikolu 46[2] tal-Kostituzzjoni u 4[2] tal-Konvenzjoni.""

Il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għal dak li ngħad mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ 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-disposizzjon*i."

In effetti, anki jekk l-aventi kawża tal-atturi ħadu azzjoni ai termini tal-Artikolu 8 tal-Kap. 125, il-Qorti ċaħdet it-talba tagħhom.

Fiċ-cirkostanzi, għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi respinta.

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.

Il-Qorti tosserva li waqt li fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-Awtorità konvenuta għamlet referenza għall-provvediment taħt l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, fir-risposta tagħha ma ressqet ebda eċċezzjoni f'dan ir-rigward. Lanqas ma jirriżulta li f'xi stadju tal-proċeduri talbet li tressaq xi eċċezzjoni ulterjuri f'dan ir-rigward. Biss, għall-fini ta' kompletezza u retta applikazzjoni tal-liġi, u tenut kont tal-implikazzjonijiet li jġorr miegħu l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni il-Qorti tqis illi għandha tinoltra fil-mertu tal-applikazzjoni ta' din id-disposizzjoni li taqra hekk:

> "*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 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.

Għalhekk, la darba bl-applikazzjoni tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, id-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 ma jintlaqtux bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti ssib illi l-atturi ma jistgħux javvanzaw pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-jedd tagħhom kif imħares taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Konsegwentement, ma hemmx il-ħtieġa li tiġi mistħarrġa ulterjorment l-applikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum.

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 proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'.

Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja setghet 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 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).

(b) <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 socialpolicy 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.

(c) Whether the Maltese authorities struck a fair balance

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 ġiet irtirata l-atturi u/je l-awturi tagħhom fit-titolu xorta waħda sabu ruħhom

f'sitwazzjoni fejn kienu kostretti jkomplu jġeddu l-kirja tal-fond minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

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, l-atturi mhux jikkontestaw il-legalità tal-leġislazzjoni. Lanqas ma qegħdin jikkontestaw il-leġittimità tal-iskop għaliex saret. Madanakollu, il-piż sabiex jintlaħaq 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 li s-sidien jistgħu eventwalment jipperċepixxu għadha marbuta bil-kera ġusta a tenur tal-artikolu 4(2) tal-Kap 69. Dan ifisser li l-atturi ma jistgħu jagħmlu xejn biex itejbu l-posizzjoni tagħhom. Anke li kieku l-atturi jippreżentaw 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-konvenuti Borg 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 tal-atturi 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 l-atturi 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 tal-atturi, a paragun ma' sidien oħra, li ma kienux vinkolati bil-Kap. 69, tgħarrqet aktar.

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. Skont l-istima magħmulha mill-perit tekniku, is-sidien potenzjalment qalgħu madwar €104,021 f'kirjiet mill-1969 sal-2020 iżda minflok qalgħu biss €11,477.55.

Fil-każ tal-lum jirriżulta li bis-saħħa tal-ordni ta' rekwizizzjoni, il-proprjetà ġiet allokata lill-konvenuti Cauchi għall-kera ta' €230.74 fis-sena.

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 ilkera. 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 tassocjetà 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, illigi ma kinitx tipprovdi ghal kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u gust. Ghalhekk ir-rikorrent u lawturi taghhom ma kellhomx rimedji effettivi."

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-konvenuti. Kif diġà ntqal, meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera li l-attriċi għandha dritt tipperċepixxi 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 l-attriċi kienet sejra ssib tikri b'kemm qal il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop socjali 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 tirċievi l-attriċi. 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 l-attriċi qegħda tingħata kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħha. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a '*disproprotionate and excessive burden*' fuq is-sidien.

Bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li ġab miegħu diversi emendi fil-liġijiet tal-kera l-Artikoli 4 u 4A jagħtu lis-sid il-possibilità illi japplika quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitlob reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta` dik l-abitazzjoni. Din l-emenda tistabbilixxi wkoll illi fil-bidu ta' kull proċediment għall-awment fil-kera għandu jsir test tal-mezzi tal-inkwilin. L-istess emenda mbagħad taħseb għal sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi, f'liema każ l-inkwilin għandu jingħata terminu ta' sentejn sabiex jivvaka l-abitazzjoni. Il-Qorti tirrikonoxxi l-isforz tal-leġislatur wara l-introduzzjoni ta' dawn l-emendi. Madanakollu, trattandosi hawnhekk ta' ksur ta' drittijiet fondamentali, il-Qorti qiegħda tqis illi diġà l-attriċi ilha għexieren ta' snin, 'l fuq minn 50 sena, b'idejha marbuta ma tistax titlob dik il-kera mingħand il-konvenuti li jidrilha hi.

Dan iwassal lill-Qorti biex tqis illi l-attriċi ġarrbet ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha, imħares taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Dwar il-kwistjoni tar-responsabilità għal-leżjoni mġarrba mill-attriċi, kif ingħad proprju fil-każ 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 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-Awtorità m'għandiex twieġeb, għal-linqas in parte, għall-ksur lamentat mir-rikorrenti ladarba kienet hi li għabbiet il-fond bl-inkwilinat in kwistjoni*."

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 tal-attriċi. Għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif protett mill-Konvenzjoni Ewropea, l-atturi għandhom jiġu kompensati għaż-żmien li ġew imċaħħda mill-godiment tal-proprjetà tagħhom.

Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-ligi impunjata ikollha skop leġittimu fl-interess ġenerali, m'għandux jirrifletti il-valur lokatizju sħiħ li kien ikun perċepibbli fuq is-suq liberu. Fil-każ riċenti fl-ismijiet Cauchi v Malta, tal-25 ta' Marzu 2021, il-Qorti Ewropea kellha xi tgħid hekk dwar il-likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju f'kawżi ta' din ix-xorta:

> "*102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property*

market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

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

Il-Qorti Ewropea kkonkludiet li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu.

L-atturi għamlu referenza għas-sentenza fl-ismijiet Gevimida Ltd vs Carmen Fenech et deċiża min din il-Qorti diversament preseduta fis-16 ta' Novembru 2017 fejn il-Qorti, wara li ddikjarat ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, ordnat lill-Awtorità tad-Djar tħallas lill-atturi s-somma komplessiva ta' €75,727.27 in kwantu s-somma ta' €63,227.27 rappreżentanti kumpens pekunjarju u s-somma ta' €12,500 rappreżentanti kumpens non-pekunjarju, oltre l-imgħaxx legali. Il-Qorti ordnat ukoll l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-proprjeta' taħt il-kondizzjoni li l-Awtorità tad-Djar issib lill-konvenuti akkomodazzjoni alternattiva.

Din is-sentenza ġiet konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali b'sentenza tad-29 ta' Novembru 2019.

Intant, l-istess linja ta' ħsieb ġiet ukoll segwita fil-kawża fl-ismijiet Maria Gialanzè vs Anthony Aquilina deċiża minn din il-Qorti fl-20 ta' Ottubru 2021 fejn il-Qorti ordnat lill-Awtorità tad-Djar tħallas kumpens fis-somma ta' €36,500. Ordnat ukoll it-

terminazzjoni tal-kirja u l-iżgumbrament u r-rilokazzjoni tal-inkwilini entru terminu ta' sitt xhur. Din is-sentenza ġiet appellata u għadha pendenti l-appell.

L-istess ħsieb reġa ġie addottat minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza tagħha tad-9 ta' Novembru 2022 fl-ismijiet Christel Ltd vs Emanuel Ciantar et f'liema każ il-Qorti ordnat ħlas ta' kumpens fis-somma komplessiva ta' €28,783 li minnhom l-Awtorità tad-Djar ġiet ikkundannata tħallas is-somma ta' €6,456 waqt illi l-Avukat tal-Istat ġie kkundannat iħallas is-somma ta' €22,327. Ir-raġunament segwit mill-Qorti f'dan il-każ kien abbażi tal-fatt li l-Awtorità tad-Djar kellha tinżamm responsabbli vis-à-vis l-konvenuti sa dakinhar li baqgħet fis-seħħ l-ordni ta' rekwiżizzjoni waqt illi l-Avukat tal-Istat kellu jinżamm responsabbli minn dak inhar li tneħħit l-imsemmija ordni 'l quddiem.

Il-Qorti sejra għalhekk tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-quantum tal-kumpens dovut lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali sofferta minnhom:

i. L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera perċepita u dik li setgħet tkun perċepita fis-suq ħieles li kieku ma kienitx kontrollata bil-liġi;

ii. Iż-żmien li damu l-atturi jbatu minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;

iii. L-inerzja tal-Istat li baqa' u sa llum għadu ma rrimedjax għas-sitwazzjoni b'leġislazzjoni *ad hoc*;

iv. Il-fatt illi l-atturi damu tul ta' żmien qabel ma taw bidu għall-proċeduri odjerni;

v. Il-kera mħallsa mill-inkwilin.

(Ara f'dan is-sens id-deċiżjoni riċenti ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat

et, tal-15 ta' April 2021, li kienet tirrigwarda l-kirjiet protetti permezz tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

Il-fatti ta' din il-kawża jirriżulta illi huma analogi għal dawk fil-kawża fl-ismijiet Gevimida Ltd vs Carmen Fenech et. Il-Qorti taqbel mal-ħsieb tal-Qorti fis-sentenza appena msemmija u cioè li għalkemm l-ordni ta' rekwiżizzjoni *per se* ma kienitx leżiva tad-dritt fundamentali tal-atturi għaliex dik l-ordni kienet neċessitata minn ħtieġa ta' akkomodazzjoni soċjali, maż-żmien is-sidien sofrew piż sproporzjonat ikkawżat minn relazzjoni forzuża bejn is-sid u l-inkwilin b'kera kkontrollata mil-liġi. Dan għalhekk issarraf fi ksur tad-dritt fundamentali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.

Dwar il-kwistjoni tar-responsabilità, il-Qorti hija konkordi mal-ħsieb tal-ewwel Qorti kif espress fis-sentenza fl-ismijiet Gevimida Ltd vs Carmen Fenech *supra citata* u cioè illi hija l-Awtorità tad-Djar li hija responsabbli vis-à-vis l-atturi għall-aġir minnhom lamentat. Tgħid dan għaliex kienet proprju l-ordni ta' rekwiżizzjoni kif maħruġa mill-Awtorità intimata li kkondizzjonat l-użu tal-proprjetà tal-atturi.

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha 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' ħamsin elf Ewro (€50,000) għandha titħallas lill-attriċi bħala kumpens pekunjarju. Il-Qorti tqis ukoll illi tenut kont tal-fatti tal-każ, l-attriċi għandha tirċievi wkoll is-somma ta' ħamest'elef Ewro (€5,000) bħala kumpens non-pekunjarju.

Dwar l-effett li jibqgħalhom id-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kapitolu 125 u tal-Kapitolu 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*."

Peress illi fil-mori tal-proċediment odjern il-konvenuti konjuġi Cauchi ċedew iċ-ċwievet favur l-attriċi, il-Qorti tqis bħala sorvolata t-talba attriċi għall-iżgumbrament tal-inkwilini.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tiddisponi mit-talbiet attriċi kif ġej billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni R0 24328 tilledi d-drittijiet fundamentali tal-attriċi kif sanċiti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. Tilqa' t-tieni talba limitatament billi waqt illi tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dik il-parti tat-talba fejn l-attriċi qegħda titlob għat-terminazzjoni tal-lokazzjoni, tkompli tipprovdi billi tillikwida kumpens fis-somma komplessiva ta' hamsa u hamsin elf Ewro (€55,000) in kwantu s-somma ta' hamsin elf Ewro (€50,000) rappreżentanti kumpens pekunjarju u s-somma ta' hamest elef Ewro (€5,000) rappreżentanti danni non-pekunjarji. Tordna lill-intimata l-Awtorità tad-Djar tħallas lill-atturi l-ammont likwidat.

L-ispejjez tal-kawża jitħallsu mill-Awtorità tad-Djar.

IMHALLEF

DEP/REG