*minkejja li l-Istat irrikonoxxa s-sitwazzjoni anomala li jsibu ruħhom fiha s-sidien ta' fondi bħal dawn, u ħareġ Ordni ta' Derekwiżizzjoni fuq il-fond, il-pożizzjoni legali tar-rikorrent xorta hija milquta mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, li jagħti protezzjoni lill-inkwilina –għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjoekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien*

MALTA

# QORTI ĊIVILI
# PRIM'AWLA
## (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

## ONOR. IMĦALLEF
## LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-7 ta' Mejju, 2021

Rikors Kostituzzjonali Numru 80/2019 LM

**Simon Mercieca (K.I. 87368M)**

***vs.***

**Avukat Ġenerali, li kien sostitwit *ope legis* bl-Avukat tal-Istat b'effett tal-Kap 603 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Avviż Legali 329 tal-2019, Awtorità tad-Djar u Mary Mugliett (K.I. 457846M)**

**Il-Qorti,**

1. Rat ir-Rikors imressaq fl-20 ta' Mejju, 2019 mir-rikorrent **Simon Mercieca (K.I. 87368M)** fejn issottometta dan li ġej:

*1 Illi r-rikorrenti huwa l-proprjetarju tal-fond bin-numru 25, Flat 3, Triq is-Sirena, l-Isla, liema fond huwa kien akkwista mingħand l-Avukat Leslie Grech permezz tal-kuntratt tas-17 ta' Ottubru, 2013 fl-atti tan-Nutar Edward Flores li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata **Dokument A.***

2 *Illi din il-proprjetà kienet ġiet rekwiżizzjonata b'mod sfurzat mill-Awtorità tad-Djar skont rekwiżizzjoni numru 26369 fl-4 ta' Ottubru, 1972 u sussegwentement b'rekwiżizzjoni numru 32592 fejn l-istess awtorità kienet ikkonċediet l-istess fond lill-intimata Mary Mugliette, u dan versu il-kera irriżorja ta' LM22 ekwivalenti għal €51.24 fis-sena li l-Awtorità intimata kienet offriet lill-esponenti u dan kif jirriżulta minn* ***Dokument B sa E*** *hawn annessi.*

3 *Illi din ir-rekwiżizzjoni tneħħiet fis-16 ta' Jannar, 2007 u l-fond ġie derekwiżizzjonat skont kif jirriżulta mid-Derequisition Order li kopja tagħhom qegħda tiġi hawn annessi u mmarkata* ***Dokument F u G*** *però minkejja dan l-intimata Mugliette għadha fil-lokazzjoni u tippretendi li hija m'għandhiex l-obbligu li tivvaka mill-istess fond u/jew tħallas kera ġusta skont is-suq tal-fond imsemmi.*

4 *Illi effettivament mal-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni, l-Istat kien ħa f'idejh fond liberu u frank, imma minkejja dan, wara li dan li kienet ħarġet l-ordni ta' direkwiżizzjoni, il-fond ma ngħatax lura lill-esponenti battal, imma ġiet sfurzata fuq l-esponenti relazzjoni ta' kera ġdida mal-imsemmija Mary Mugliett b'kundizzjonijiet għall-aħħar leżivi tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti, b'kera sproporzjonata meta kkomparata mal-valur lokatizju tal-fond.*

5 *Illi l-esponenti kien vittma mhux ta' waħda imma ta' żewġ kirjiet sfurzati fuqu u mhux miftiehma, ossia l-kirja sfurzata mal-Istat meta ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u sussegwentement kirja sfurzata ma' Mary Mugliett ġialadarba l-fond ma ngħatax lura lilu bil-pussess battal.*

6 *Illi għalhekk id-dritt fundamentali tal-esponenti għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu kif protett bl-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ġie pależament leż u dan minħabba numru ta' fatturi inkluż li ġiet imposta fuqu relazzjoni ta' inkwilin/lokatur li huwa qatt ma kkuntratta, li itteħidlu l-pussess tal-fond b'mod arbitrarju bl-ordni ta' rekwiżizzjoni u ma reġax ingħata lilu vakanti wara li nħarġet l-ordni ta' derekwiżizzjoni, li ġiet imposta fuqu.*

7 *Illi r-rikorrenti ġew rinfaċċjati b'din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni b'mod inġust u b'mod abbużiv u liema Ordni ta' Rekwiżizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom a tenur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

8 *Illi b'kawża ta' din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni r-rikorrenti kellhom jaċċettaw lill-intimata Mugliett u bħala inkwilina tiegħu.*

9 *Illi l-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sena lir-rikorrenti liema somma hija naturalment waħda minima u żgur ma kinitx tirrifletti l-valur*

*kummerċjali tal-fond u għalhekk din il-kirja tikkrea* an unfair and excessive burden *kontra d-drittijiet tal-intimat.*

10 *Illi l-Awtorità tad-Djar flimkien mal-Avukat Ġenerali għandha tħallas id-danni ossia kumpens xieraq sofferti mir-rikorrenti minħabba l-kirja imposta fuqu b'din ir-rekwiżizzjoni li kisret id-drittijiet tiegħu kostituzzjonali kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

11 *Illi għalhekk għad li huwa minnu li r-rikorrenti baqgħu titolarji u proprjetarji tal-fond de quo, ġie impost fuqhom* 'landlord/tenant relationship', *b'kirja li lanqas tersaq viċin il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni, u għalhekk dan ikkrea preġudizzju sproporzjonat u eċċessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Artikolu wieħed tal-Konvenzjoni Ewropea kif ġia ġie stabbilit fil-kawża* ***'Fleri Soler & Camilleri vs Malta' deċiża fis-26 ta' Diċembru, 2006 u 'Gerald Montanaro Gauci vs Malta' deċiża fit-30 ta' Awwissu 2016.***

12 *Illi għad illi l-istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, huwa għandu però jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilħaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piż li jrid ibati s-sid li fuq il-proprjetà tiegħu toħroġ l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-interess għas-soċjetà in ġenerali u li b'din l-inġerenza sid ma jkunx assoġġettat għal* disproportionate burden.

13 *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għal ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża* ***'Ghigo vs Malta', deċiża fis-26 ta' Settembru 2006****, il-Qorti sabet li jeżisti ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (€55) euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza* ***'Fleri Soler et vs Malta', mogħtija fl-istess data,*** *l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrent ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta'* ***"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru, 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018.***

14 *Illi fil-kawża surreferita* ***'Fleri Soler & Camilleri vs Malta'*** *il-Qorti qalet,* "Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a 'legitimate aim' in the 'general interest', but there must also be '**a**

**reasonable relation of proportionality**' between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a '**fair balance**' that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights."

15 *Illi fil-każ de quo ċertament li ma kienx hemm dan il-*fair balance *jew* a reasonable relation of proportionality *u dan anki kkunsidrata l-kirja irriżorja li qiegħda titħallas mill-inkwilina li hija biss frazzjon żgħira tal-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq u dan għad-dannu u detriment tal-esponenti u dan mingħajr ebda prospett raġonevoli li l-esponenti jerġa' jieħu lura l-fond in kwistjoni, kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

16 *Illi għalhekk il-leżjoni sofferta mill-esponenti mhijiex biss ikkawżata mir-rekwiżizzjoni numru 26369 imma kkawżata wkoll mill-fatt illi bl-aġir tiegħu, il-Gvern ma rritornax lura l-fond fi stat vakanti wara li ġie rekwiżizzjonat, u għalhekk ma rritornahx fl-istat li kien fih qabel.*

17 *Illi permezz ta' ittra uffiċjali tat-23 ta' Diċembru, 2015, li kopja tagħha qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata* ***Dokument H****, l-esponenti kienu ġia interprellaw lill-intimati sabiex jerġgħu jirritornaw il-fond lura lill-esponenti kif ukoll sabiex jersqu għal-likwidazzjoni tal-kumpens lilhom dovut minħabba l-leżjoni tal-artikolu 1 tal-Protokoll 1 u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll tal-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni, imma minkejja dan huma baqgħu inadempjenti u għalhekk il-leżjoni sofferta għadha tissussisti sal-lum.*

*Għaldaqstant ir-rikorrenti qiegħed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni li jidhrilha xierqa u opportuna taqta' u tiddeċiedi l-kawża:*

*I Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni numru 26369 kif ukoll l-aġir tal-Istat li naqas milli jirritorna lura l-fond vakanti kif oriġinarjament meħud tilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

*II Konsegwentement tillikwida l-kumpens dovut lill-esponenti minħabba l-leżjoni minnu sofferta, kemm minħabba d-danni pekunjarji kif ukoll minħabba d-danni morali minnu sofferti u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsuh dak il-kumpens hekk likwidat;*

*III Tiddikjara illi l-intimata Mugliett ma tistax tibqa' tipprevalixxi ruħha mill-protezzjoni tal-liġi, u mill-kirja odjerna ġialadarba hija riżultat ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti.*

*IV Tagħti rimedju xieraq lill-esponenti sabiex il-leżjoni li huwa qiegħed kontinwament isofri tieqaf minnufih, liema rimedju għandu jinkludi, imma mhux limitat għall-ordni ta' żgumbrament tal-intimata Mugliett mill-fond in kwistjoni.*

*Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tat-23 ta' Diċembru, 2015 kontra l-intimati li minn issa inġunti għas-subizzjoni.*

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat Ġenerali** (minn issa 'l quddiem "l-intimat Avukat tal-Istat"), li ġiet ippreżentata fil-5 ta' Ġunju, 2019, fejn eċċepixxa:

*1. Illi l-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrent irid jiddeċiedi kif ser jistrada l-kawża jekk hux skont il-proċediment b'rikors ġuramentat ai termini tal-artikoli 154 et seq tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jew ai termini tar-Regolamenti numru 2 et seq tar-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon Ordni (L.S. 12.09) u l-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni;*

*2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrent għandu jġib prova ċara tat-titolu tiegħu sabiex juri li huwa l-proprjetarju tal-fond in kwistjoni kif qed jallega fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandu wkoll jindika d-data preċiża ta' meta sar sid tal-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrent sar is-sid tal-fond mertu ta' dan il-każ;*

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

*4. Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-paragrafi preċedenti, ir-rikorrent għandu jindika eżattament l-artikoli li fil-fehma tiegħu qed jiksrulu d-drittijiet fundamentali tiegħu;*

*5. Illi in linea preliminari wkoll, l-esponent jixtieq jiġbed l-attenzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fuq il-fatt li r-rikorrent ma kienx vittma iżda kien ben konxju tal-fatt li l-proprjetà li kien qed jixtri kienet ġiet rekwiżizzjonata u li l-fond kien mikri lil terzi, u issa r-rikorrent qed jinqeda b'dawn il-proċeduri kostituzzjonali speċjali biex l-inkwilina tiġi żgumbrata (ara l-aħħar paragrafu tal-ewwel paġna tal-kuntratt anness mar-rikors promutur u mmarkata bħala 'Dok.A'). Ir-rikorrent xtara l-proprjetà b'għajnejh miftuħa u mhux sewwa li mara anzjana tiġi mitfugħa barra fit-triq meta r-rikorrenti impona fuqu nnifsu din iċ-ċirkustanza, u għalhekk* imputet sibi*;*

[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;

*6. Illi dejjem in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għall-premess u għall-eċċezzjonijiet fil-mertu, in kwantu l-azzjoni tar-rikorrenti hija bbażata fuq l-allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar il-Ħarsien tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, l-azzjoni odjerna hija inammissibbli* ratione temporis *fit-termini tal-artikolu 7 tal-Kap. 319 li jipprovdi li l-ebda allegat ksur tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali mwettaq qabel it-30 ta' April, 1987 ma għandu jagħti lok għat-teħid ta' azzjoni taħt l-artikolu 4 ta' dak l-Att u dan in vista tal-fatt li l-Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni numru 26369 u 32592 mertu tar-rikors promutur jirrisalu għal qabel it-30 ta' April, 1987;*

*7. Illi in linea preliminari wkoll, peress li r-rikorrent qed jinvoka l-protezzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibbilità 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 tilifx 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 impreġudikati d-drittijiet tas-sidien. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħhu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;*

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

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

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

*ċ. Illi dejjem mingħajr preġudizzju u 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 indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;*

*d. Ir-rikorrenti ma jidhirx li qatt ikkontesta l-ammont ta' kera li kien jirċievi;*

*e. 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;*

*f. Illi ġialadarba l-ordni ta' rekwiżizzjoni tneħħiet, l-Istat ma għandu ebda setgħa oħra fuq il-fond jew fuq l-okkupanti tiegħu;*

*g. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

3. Rat ir-Risposta tal-intimata **Awtorità tad-Djar** (minn issa 'l quddiem "l-intimata Awtorità tad-Djar"), li ġiet ippreżentata fl-10 ta' Ġunju, 2019, fejn eċċepiet:

1. *Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*
2. *Illi dan ir-rikors ġuramentat huwa null għax jipprova jħawwad kawża ta' danni ma' kawża ta' kumpens naxxenti minn allegat ksur ta' drittijiet fundamentali;*
3. *Illi l-attur jagħmel dan biex jipprova jevadi l-liġi li timponi perijodu preskrittiv f'każ ta' talba għall-ħlas ta' danni u dan meta l-istitut tal-preskrizzjoni hu meħtieġ biex ma ssirx inġustizzja mal-konvenuti; jagħmel hekk ukoll biex il-kawża għad-danni tiegħu taqbeż kawżi oħra tal-istess ġeneru kemm fl-appuntament tagħhom kif ukoll f'każ ta' appell minn sentenza. Dina l-Onorabbli qorti ma għandhiex tippermetti dawn il-maniġġi;*
4. *Illi f'rikors kostituzzjonali proprju u quddiem sede kostituzzjonali proprja, il-konvenut ma jkollux terminu li fih għandu jirrispondi, filwaqt li fir-rikors*

*ġuramentat l-attur, mingħajr setgħa legali, qed jimponi lill-konvenut żmien 20 jum għar-risposta bil-possibilità tal-kontumaċja. Ħaġa li ma teżistix fil-proċeduri kostituzzjonali. Għalhekk dan ir-rikors hu null.*

5. *Illi l-attur għażel il-forma ta' Rikors Ġuramentat bit-twissija b'kollox. La darba l-attur naqas li jagħmel lista ta' xhieda allura ma jistax issa jingħata l-opportunità li jippreżenta xhieda oħra;*

6. *Illi l-attur kellu jipproduċi prova tat-titolu tiegħu kif ukoll prova li l-proprjetà kienet tgħajjat lill-awturi tiegħu;*

7. *Illi l-attur ma setax iressaq din il-kawża qabel ma jeżawrixxi r-rimedji kollha legali possibbli. Wieħed mir-rimedji kellu jkun l-attakk tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni – ħaġa li ma saritx; għalhekk din il-kawża ma tistax treġi;*

8. *Illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli għaliex ir-rekwiżizzjoni hija mħarsa bil-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta, li bħala liġi eżistenti qabel l-1962 tinsab protetta bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "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) ...";*

9. *Illi l-fatti deskritti mill-atttur la jiksru d-drittijiet fundamentali protetti mill-Kostituzzjoni (art. 37) u la jiksru l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;*

10. *Illi meta l-attur xtara din il-proprjetà kien jaf li ż-żewġ appartamenti mixtrija minnu kienu milquta b'ordni ta' rekwiżizzjoni u li kienu okkupati b'titolu ta' kera minn persuni li kienu jeħtieġu akkomodazzjoni soċjali u kien jaf ukoll li kienu protetti minn Ordni ta' Rekwiżizzjoni sakemm din damet fis-seħħ. Dan kollu jirriżulta mill-kuntratt ta' xiri nnifsu. Fil-fatt l-attur xtara dawn iż-żewġ appartamenti għas-somma miżera ta' LM5,000. Dawn il-fatti għalhekk probabbilment ittieħdu fil-qies meta ġie miftiehem il-prezz. Għalhekk l-attur ma jistax jillanja minn ebda ksur ta' xi dritt fundamentali għaliex hu daħal għax-xiri tal-postijiet minkejja l-fatti konoxxuti;*

11. *Illi l-attur ma seta' bata minn ebda ksur ta' xi dritt fundamentali saħansitra sa minn qabel ma akkwista l-proprjetà de quo. Il-leżjoni ta' dritt fundamentali hi partikolari għal bniedem u ma tistax tiġi ttrasferita – la darba s-sidien preċedenti ma aġixxewx ma jistgħux jaġixxu l-aventi kawża (l-attur) minflokhom. Forsi kienet tkun differenti kieku aġixxa l-awtur tal-atturi talli minħabba fiċ-ċirkostanzi partikolari kellu jġib prezz irħas mill-valur tas-*

*suq. Il-mistoqsija tiġi waħedha – x'jiġri jekk l-awtur tal-attur ukoll jibda proċeduri kontra l-Gvern? Jiġu mħallsa żewġ kumpensi għall-istess ksur?*

12. *Illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni inħarġet għal raġunijiet validi u l-ġurisprudenza tikkonferma li tali ordnijiet ma jledux id-drittijiet ta' proprjetà;*

13. *Illi fil-fatt l-Ordni in kwistjoni qatt ma ġiet attakkata fil-Qrati;*

14. *Illi l-fatt li s-sidien passati u preżenti ta' din il-proprjetà damu daqstant ma jaġixxu dwar allegat ksur ta' dritt fundamentali għandu jimmilita kontra l-attur u jikkonferma li ma kien hemm ebda leżjoni jew jekk kien hemm waħda kienet waħda fjakka. Dan semmai għandu jiġi rifless f'kumpens li tista' tkun inklinata li tagħti dina l-Onorabbli Qorti;*

15. *Illi wara l-ħruġ tad-derekwiżizzjoni jekk ma kien hemm ebda titolu ieħor allura l-attur seta' jaġixxi biex jieħu l-fondi lura. Il-fatt li hu għażel li ma jagħmilx dan ma jistax jiġi interpretat bħala xi forma ta' leżjoni ta' xi dritt fundamentali;*

16. *Illi intant in-nies soltu jaħarbu milli jkunu persegwitati minn ksur ta' dritt fundamentali – f'dan il-każ l-attur donnu daħal konxjament għalih – la darba hu qed jillanja minn allegat ksur. Evidentement il-leblieba li jagħmel qligħ minn proprjetà mixtrija kienet tiżboq ir-riskju tal-allegat ksur. Dan ikompli juri li ma kien ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-attur.*

4. Rat ir-Risposta tal-intimata **Mary Mugliett** (minn issa 'l quddiem "l-intimata Mary Mugliett"), ippreżentata fit-12 ta' Ġunju, 2019, fejn eċċepiet:

*1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrent irid jipprova li huwa akkwista d-drittijiet li qed jivvanta, għall-inqas dawk id-drittijiet riferibbli għaż-żmien ta' qabel ma xtara hu, u dan fid-dawl tal-fatt illi kif indikat fir-rikors promotur, ir-rikorrent xtata l-fond de quo biss fl-2003 mingħand l-Avukat Leslie Grech, u fid-dawl tal-fatt ukoll illi qed jitlob kumpens għal żmien li mhux definit fit-talbiet;*

*2. Illi fit-tieni lok, l-esponenti personalment qatt ma għamlet xejn li legalment jew fattwalment kien ta' preġudizzju għar-rikorrent; u f'dan ir-rigward hija barra minn lokha talba għal kumpens fil-konfront tal-esponenti; ġialadarba hija ma kinitx iddeterminat hija stess jekk jittiħidx b'rekwiżizzjoni l-fond tar-rikorrent jew le;*

*3. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, anke jekk dina l-Onorabbli Qorti ssib li r-rikorrent jistħoqqlu kumpens għal dan l-allegat ksur tad-drittijiet tiegħu, dan ma jfissirx illi tali kumpens għandu jkun jirrifletti r-rimbors tal-valur sħiħ fuq is-suq lis-sid, u dan anke in linea ma' ġurisprudenza riċenti tal-Qrati nostrani;*

*4. Illi l-protezzjoni li tgawdi l-esponenti fil-kirja de quo toħroġ mil-liġi; u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistax jitlob l-iżgumbrament tal-esponenti meta hija dejjem aġixxiet fl-ambitu tal-liġi fis-seħħ; tant li anke r-rikorrent innifsu rrikonoxxa dan l-istat ta' fatt, kif ser jiġi ppruvat fil-kawża.*

*5. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, għandu jirriżulta illi l-esponenti għamlet fil-fond in kwistjoni meljoramenti bl-għajnuna tal-awtorità intimata, u li minnhom ser jibbenefika r-rikorrent, u dawn għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni kemm-il darba dina l-Onorabbli Qorti tillikwida kumpens skont it-tieni talba tar-rikorrent.*

*Salv eċċezzjonijiet jew risposti ulterjuri.*

*Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent li huwa minn issa inġunt in subizzjoni.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-15 ta' Jannar, 2021, fejn il-partijiet ingħataw l-fakultà li jagħmlu noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mir-rikorrent, mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata Awtorità tad-Djar.

**<u>Provi u riżultanzi</u>**

5. Flimkien mar-rikors promutur ippreżentat minnu, ir-rikorrent esebixxa kopja tal-kuntratt tas-17 ta' Ottubru, 2003 fl-atti tan-Nutar Edward Flores, li permezz tiegħu huwa akkwista żewġ appartamenti internament numerati 1 u 3, formanti parti minn blokk appartamenti fi Triq is-Sirena, l-Isla[2], u fil-kuntratt ġie dikjarat li dawn iż-żewġ appartamenti kienu qegħdin jinbiegħu suġġetti

[2] *A fol.* 8 tal-proċess.

għall-ordni ta' rekwiżizzjoni favur il-Gvern ta' Malta u suġġetti għall-kirja favur terzi. Dawn l-appartamenti nbiegħu bil-prezz ta' LM5,000. Ir-rikorrent ippreżenta wkoll kopja tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni tal-4 ta' Ottubru, 1972 fir-rigward ta' dawn il-fondi[3], kif ukoll kopja tan-Notifika ta' Derekwiżizzjoni maħruġa fuq dawn il-fondi fis-16 ta' Jannar, 2007.[4] Ir-rikorrent ippreżenta wkoll kopja tal-ittra uffiċjali tat-23 ta' Diċembru, 2015 li huwa bagħat lill-intimati, u li permezz tagħha interpellahom jersqu għal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut lilu minħabba l-leżjoni tal-jeddijiet fundamentali li huwa jippretendi li sofra.[5]

6. Fl-*affidavit* tar-rappreżentanta tal-Awtorità tad-Djar, **Dr Bryony Balzia Bartolo**[6], intqal li fl-4 ta' Ottubru, 1972 id-Dipartiment tad-Djar kien ħareġ Ordni ta' Rekwiżizzjoni fuq il-fondi 1, 2, 3 u 4, Triq is-Sirena, l-Isla[7], u fid-9 ta' Settembru, 1974 l-istess Dipartiment kien ħareġ Ordni ta' Rekwiżizzjoni fuq l-appartament numru 3, fl-istess binja.[8] Mir-*records* tal-Awtorità tad-Djar, irriżulta li permezz ta' ittra tal-14 ta' Ġunju, 1981, ċertu Joseph Gatt kien bagħat jinforma lid-Dipartiment tad-Djar li huwa kien daħal jgħix fl-appartament numru 3, binja 18, Triq is-Sirena, l-Isla, u s-sid kien qiegħed jaċċetta l-kera mingħandu. Intqal ukoll li wara li l-istess Gatt ġie allokat post ieħor fejn joqgħod mid-Dipartiment tad-Djar, il-fond inkwistjoni kien ġie allokat lil ċertu Carmelo Busuttil, bi ftehim mad-Dipartiment tad-Djar.[9] Intqal ukoll li fil-5 ta' Mejju, 1987 daħlet toqgħod fil-fond Mary Mugliett, li ftiehmet li tħallas il-kera għal dan il-fond lil Dr Leslie Grech.[10] Jirriżulta wkoll li permezz

---

[3] *A fol.* 10 *et seq.* tal-proċess.
[4] *A fol.* 15 u 16 tal-proċess.
[5] *A fol.* 18 tal-proċess.
[6] *A fol.* 43 tal-proċess.
[7] *A fol.* 46, 48, 49, 50 tal-proċess.
[8] *A fol.* 51 tal-proċess.
[9] *A fol.* 52 tal-proċess.
[10] *A fol.* 55 tal-proċess.

ta' ittra tas-16 ta' Mejju, 1997, id-Dipartiment tad-Djar kien bagħat ittra lil Mary Mugliett, fejn esprima l-intenzjoni li joħroġ ordni ta' derekwiżizzjoni fuq il-fond, u għal dan il-għan talabha tirreġistra xi oġġezzjoni valida, jekk kellha xi oġġezzjoni għal dan. Ix-xhud qalet li rriżulta li sussegwentement ir-rikorrent xtara l-fond mingħand l-Avukat Leslie Grech fis-17 ta' Ottubru, 2003[11], wara li kienet inħarġet l-ordni ta' derekwiżizzjoni.[12]

7. Ir-rikorrent **Dr Simon Mercieca**, fl-*affidavit* tiegħu[13] qal li huwa s-sid tal-appartament numru 3, fond 25, Triq is-Sirena, l-Isla (minn issa "l-fond"), liema fond huwa kien akkwista mingħand l-Avukat Leslie Grech permezz ta' kuntratt tas-17 ta' Ottubru, 2003 fl-atti tan-Nutar Edward Flores. Ir-rikorrent qal li oriġinarjament dan il-fond kien rekwiżizzjonat mill-Awtorità tad-Djar fl-4 ta' Ottubru, 1972, u sussegwentement il-fond kien reġa' ġie rekwiżizzjonat mill-Awtorità (dak iż-żmien Dipartiment) tad-Djar fl-24 ta' Awwissu, 1990. Qal li minkejja l-akkwist tiegħu fl-2003, u l-fatt li huwa ġie rikonoxxut bħala sid, il-kirja kienet baqgħet in vigore. Qal ukoll li l-Awtorità tad-Djar kienet ħadet pussess furzat ta' din il-proprjetà u tatha lil Mary Mugliett, b'kera miżera ta' LM22 fis-sena, u spjega li qabel ħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni, la hu u lanqas l-Avukat Leslie Grech ma kellhom relazzjoni mal-intimata Mugliett, għaliex ir-relazzjoni tagħhom kienet mal-Awtorità tad-Djar. Qal ukoll li meta ħarġet l-ewwel Ordni ta' Rekwiżizzjoni, il-fond ittieħed liberu u frank u bil-pussess battal. Qal li fis-16 ta' Jannar, 2007, l-Awtorità tad-Djar ħarġet Ordni ta' Derekwiżizzjoni li ntbagħtet lilu direttament għaliex huwa kien rikonoxxut bħala sid, u għalhekk huwa ppretenda li ladarba l-fond meta ġie rekwiżizzjonat, dan kien ittieħed bil-pussess battal, il-fond kellu jiġi ritornat lura lilu bil-pussess battal. Qal ukoll li minkejja li tneħħiet l-Ordni ta'

[11] *A fol.* 60 tal-proċess.
[12] *A fol.* 58 tal-proċess.
[13] *A fol.* 65 tal-proċess.

Rekwiżizzjoni minn fuq il-fond, baqgħet imposta fuqu relazzjoni ta' lokazzjoni mal-intimata Mugliett, li huwa qatt ma kien ftiehem dwarha. Qal li l-kera li tħallas Mugliett lilu hija waħda irriżorja, u ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq tal-kera llum il-ġurnata. Qal ukoll li llum il-ġurnata lanqas l-Awtorità tad-Djar ma tikri fondi bi prezzijiet daqshekk irriżorji. Qal li mhux ġust li huwa jibqa' mċaħħad mill-proprjetà tiegħu u fl-istess ħin jingħata kera irriżorja. Qal li l-akkomodazzjoni soċjali m'għandhiex tiġi ddettata miċ-ċittadin, u s-sitwazzjoni kif inhi ħolqot żbilanċ bejn il-jeddijiet fundamentali tiegħu bħala sid u l-jeddijiet tal-intimata bħala inkwilina. Qal li tul is-snin huwa offra diversi fondi alternattivi lill-intimata bl-istess kundizzjonijiet, iżda hija dejjem kienet titlob kumpens finanzjarju, li fil-fehma tar-rikorrent huwa eżorbitanti, biex hija toħroġ mill-fond. Qal li l-bżonn soċjali ta' Mugliett kien jispiċċa f'każ li din kienet taċċetta ammont sostanzjali ta' flus mingħandu. Qal li darba minnhom kien ftiehem li jixtri proprjetà ġdida, li kienet f'qagħda aħjar mill-appartament inkwistjoni u fi triq mingħajr taraġ, sabiex Mugliett tmur tgħix hemm bl-istess kundizzjonijiet li għandha fil-preżent, iżda din bdiet tippretendi li biex toħroġ mill-fond kellha tirċievi rigal kemm mingħand ir-rikorrent kif ukoll mingħand min kien ser jixtri. Qal li darba minnhom l-intimata talbitu ħlas għal xogħol li kienet għamlet fil-fond, liema xogħlijiet tħallsu mill-Awtorità tad-Djar, u minkejja li l-Awtorità tad-Djar taf li huwa s-sid tal-fond, meta huwa talab rendikont tax-xogħol li kien qiegħed isir fi ħwejġu, din naqset milli tagħtih l-informazzjoni mitluba għal raġunijiet ta' protezzjoni tad-data. Ir-rikorrent qal li tul is-snin l-intimata kienet tkun tardiva fil-ħlas tal-kera, u kien biss wara li nfetħu dawn il-proċeduri li hija bdiet tiddepożita l-kera l-Qorti fil-ħin. Qal ukoll li minkejja li huwa jifhem li mhux ġust li mara anzjana tintefa' fit-triq, u kien għalhekk li huwa dejjem ipprova jfittex soluzzjoni tajba għall-ġid ta' kulħadd, fil-fehma tiegħu l-intimata dejjem

abbużat mis-sitwazzjoni għaliex kienet taf li kellha l-protezzjoni tal-liġi. Qal li issa li l-Qrati tagħna bdew jifhmu s-sitwazzjoni tas-sidien u l-fatt li l-jeddijiet tagħhom qegħdin jiġu leżi, huwa qiegħed jikkontesta l-validità tal-liġi li abbużat minnha l-intimata. Qal ukoll li huwa qatt ma aċċetta li jirrinunzja għad-drittijiet tiegħu, għalkemm dejjem emmen li l-jeddijiet tiegħu bħala sid qegħdin jiġu preġudikati.

8. Permezz ta' digriet mogħti fid-19 ta' Settembru, 2019, il-Qorti ħatret lill-**Perit Mario Axisa** bħala perit tekniku ġudizzjarju sabiex wara li jaċċedi fil-fond, ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attriċi, u wara li jieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet, jagħmel l-osservazzjonijiet kollha li għandhom x'jaqsmu mal-każ. L-Espert Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta r-relazzjoni tiegħu fl-4 ta' Frar, 2020[14], fejn wara li ta spjegazzjoni tal-akkwati fejn jinsab il-fond, ta deskrizzjoni tal-fond minn ġewwa, minn dak li seta' jikkonstata meta mar fuq il-fond. Il-Perit Axisa qal li minkejja li waqt l-aċċess ma nnutax ħsara fuq ġewwa tal-fond, sab konsenturi u ħsarat relatati mal-perkolazzjoni tal-ilma fit-tromba tat-taraġ komuni, u żied jgħid li minkejja li m'hemmx indikazzjoni ta' falliment imminenti tal-istruttura, hemm il-ħtieġa li jsir kull sforz sabiex jitwaqqaf is-sors tal-ilma sabiex is-sitwazzjoni ma tkomplix taggrava. Qal ukoll li kull tfaqqigħ tal-konkos jista' jkun ta' periklu għall-inkwilini għax dan qiegħed jiddistakka ruħu mis-saqaf u jaqa' għal isfel. Spjega wkoll li s-servizzi installati fil-proprjetà huma funzjonali minkejja li huma qodma, u minkejja li l-finituri fil-fond huma qodma, ħafna minnhom jistgħu jitqiesu li għadhom fi stat aċċettabbli. L-Espert Tekniku Ġudizzjarju qal ukoll li hemm bżonn ta' manutenzjoni fil-livell tal-bejt. Żied jgħid li l-fond inkwistjoni huwa appartament, u għalhekk ma jistax isir tkabbir fiżiku fih, u minkejja li l-binja

---

[14] *A fol.* 76 tal-proċess.

inkwistjoni telgħet wara l-Gwerra u għalhekk ma tgawdix livell għoli ta' protezzjoni, fit-toroq u d-dintorni tal-madwar hemm diversi diżlivelli, li lkoll ixekklu u jżidu fl-ispejjeż relatati max-xogħol ta' tiswija u manutenzjoni li huwa meħtieġ. Il-Perit Axisa qal li l-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ta' €185,000, u l-valur lokatizju tiegħu fix-xahar huwa ta' madwar €500 jew inkella €6,000 fis-sena. L-Perit Axisa ta wkoll rendikont tal-valur lokatizju tal-fond fil-perijodu bejn l-2007 u l-2019.

9. Waqt l-udjenza tal-20 ta' Novembru, 2020 xehdet l-intimata **Mary Mugliett**[15], li qalet li hija ilha tgħix fil-fond għal 35 sena. Qalet li dak iż-żmien hija ħadet il-fond mingħand il-Housing peress li kienet żviluppat ħsara fil-fond fejn kienet toqgħod qabel, u għalhekk sar perikoluż għaliha. Ix-xhud qalet li hija tgħix bil-beneficċji soċjali u m'għandha l-ebda dar jew post ieħor fejn tista' tmur toqgħod. L-intimata kkonfermat li kien hemm żmien meta r-rikorrent kien offrielha postijiet ġewwa Raħal Ġdid fejn tmur toqgħod, iżda qalet li hija m'aċċettatx li tmur tgħix hemmhekk għaliex il-fondi li urieha kienu "mimlijin imbarazz". Qalet ukoll li r-rikorrent kien urieha żewġ fondi ġewwa Bormla, li wkoll ma kinux għoġbuha għaliex kienu "imkissrin", u r-rikorrent ma kienx offra li jnaddafhom jew jirranġahom qabel hija tidħol tgħix hemmhekk.

10. Waqt l-istess udjenza xehed ukoll bin ir-rikorrenti **Manuel Falzon**[16], li qal li huwa kien akkumpanja lil ommu meta kienet qiegħda tara l-fondi alternattivi li kien qiegħed joffrilha r-rikorrent. Ix-xhud qal li dawn il-postijiet ma kinux adattati għal ommu għaliex kienu b'ħafna taraġ u kien hemm ħafna tkissir. Qal li l-ħsara li kien hemm fuq ġewwa tant kienet kbira li kellu dubju dwar kemm l-Awtorità tad-Djar kienet ser toħroġ il-flus għax-xogħlijiet li kellhom isiru. Ix-xhud qal ukoll li r-rikorrent beda joffri dawn il-postijiet

[15] *A fol.* 119 tal-proċess.
[16] *A fol.* 128 tal-proċess.

alternattivi wara li ommu kienet għamlet miljoramenti sostanzjali fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Ix-xhud qal li minkejja li l-fond li qed tgħix fih ommu fil-preżent fih it-taraġ, madanakollu t-taraġ huwa komdu għal persuna tal-età tagħha.

11. Permezz ta' nota tal-15 ta' Jannar, 2021, l-intimata ppreżentat kopja ta' dokument li juri l-intitolament tagħha għall-benefiċċji soċjali fuq perijodu ta' sena[17], kopja ta' rapport tal-perit *ex parte* Mario Balzan, li ħejja rapport dwar il-fond fi Triq Santa Monika, Raħal Ġdid, li r-rikorrent offra bħala residenza alternattiva lill-intimata, flimkien ma' diversi ritratti li juru l-istat ta' dan il-fond minn ġewwa, b'elenku tax-xogħlijiet meħtieġa sabiex dan il-fond ikun jista' jiġi abitat.[18]

**<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>**

12. Ir-rikorrent permezz ta' kuntratt tas-17 ta' Ottubru, 2013 fl-atti tan-Nutar Edward Flores, akkwista l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Ir-rikorrent spjega li l-fond kien safa milqut minn Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa mid-Dipartiment tad-Djar fl-4 ta' Ottubru, 1972, u wara diversi snin, u bis-saħħa tal-fatt li l-fond kien rekwiżizzjonat, l-istess Dipartiment kien ikkonċeda l-fond lill-intimata Mary Mugliett, sabiex din tagħmel użu minnu għal skop residenzjali. Ir-rikorrent qal li l-intimata Mugliett tħallas kera ta' LM22 fis-sena għall-użu tal-fond. Spjega li l-fond ġie derekwiżizzjonat fis-16 ta' Jannar, 2007, imma minkejja dan, Mugliett għadha tokkupa l-fond u ssostni li hija protetta fil-kirja. Ir-rikorrent qal li meta l-fond ġie rekwiżizzjonat, l-Istat kien ħadu fi stat liberu u frank, iżda wara li l-fond ġie derekwiżizzjonat, dan ma ngħatax

[17] *A fol.* 145 tal-proċess.
[18] *A fol.* 146 tal-proċess.

lura bil-pussess battal lir-rikorrent, imma r-rikorrent kien kostrett jaċċetta relazzjoni furzata ta' sid u inkwilin fil-konfront tal-intimata Mugliett, u dan bi ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu. Ir-rikorrent qal li minħabba fl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, li hu jgħid li nħarġet b'mod inġust u b'mod abbużiv, id-drittijiet kostituzzjonali tiegħu sfaw miksura, għaliex skont din l-Ordni huwa kellu jaċċetta lill-intimata Mugliett bħala inkwilina tiegħu. Qal li l-mod arbitrarju li bih il-Gvern iffissa l-kera li tista' titħallas lilu, liema kera hija waħda irriżorja u li ma tirriflettix il-valuri lokatizji ta' fondi simili fis-suq tal-kera, qiegħda tikkrea fuqu piż inordnat. Qal li huwa għalhekk li l-Awtorità tad-Djar u l-Avukat tal-Istat għandhom jiġu kkundannati jħallsu d-danni jew kumpens xieraq, għaliex il-kirja imposta fuqu bl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni qiegħda tikser id-drittijiet kostituzzjonali tiegħu. Ir-rikorrent qal ukoll li minkejja li huwa jirrikonoxxi li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa sabiex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, madanakollu għandu jiġi assigurat li jkun hemm proporzjon u bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Ir-rikorrent qal li f'dan il-każ, il-jeddijiet tiegħu sfaw leżi mhux biss meta ġiet maħruġa l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, imma anki meta l-Gvern jew l-Awtorità tad-Djar naqsu milli jirritornaw il-fond lura lilu bil-pussess battal wara li l-fond ġie derekwiżizzjonat.

13. Ir-rikorrent qal li għalhekk din il-Qorti għandha: tiddikjara u tiddeċiedi li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 26369, kif ukoll l-aġir tal-Istat li naqas milli jirritorna lura l-fond vakanti kif kien oriġinarjament meħud, jilledu l-jeddijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta; tillikwida l-kumpens dovut lilu minħabba f'dawn il-leżjonijiet, liema kumpens għandu

jikkonsisti kemm f'danni pekunjarji, kif ukoll f'danni non-pekunjarji; tiddikjara li l-intimata Mugliett m'għandhiex tibqa' tipprevalixxi ruħha mill-protezzjoni tal-liġi u mill-kirja odjerna, ladarba din hija riżultat ta' leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, u finalment tagħti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa għal dawn il-leżjonijiet, inkluż l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond inkwistjoni.

14. L-intimat Avukat tal-Istat wieġeb li fl-ewwel lok, ir-rikorrent irid jispjega kif ser jistrada l-kawża, u jekk hux ser jipproċedi bir-rikors ġuramentat *ai termini* tal-artikoli 154 *et seq.* tal-Kap. 12, jew inkella hux ser imexxi *ai termini* tar-Regolamenti numru 2 *et seq* tar-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon Ordni u l-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq din il-proprjetà. B'riferiment għal din l-eċċezzjoni, din il-Qorti tirrileva li mill-provi miġjuba, u senjatament mill-kuntratt tal-akkwist tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, il-Qorti tinsab sodisfatta li tali prova ġiet miġjuba. Barra minn hekk, din il-Qorti kemm-il darba rritjeniet li f'kawżi ta' natura kostituzzjonali, mhux imperattiv li r-rikorrent iressaq prova tat-titolu assolut fuq il-proprjetà mertu tal-kawża. Ġie eċċepit ukoll li l-Avukat Ġenerali mhux leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri u għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrent mhuwiex vittma taċ-ċirkostanzi, imma meta dan xtara l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, kien jaf li l-fond li kien qiegħed jixtri kien rekwiżizzjonat u li kien mikri lil terzi. Preliminarjament ukoll, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li sa fejn l-azzjoni tar-rikorrent hija bbażata fuq l-allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din l-azzjoni hija inammissibbli *ratione temporis,* għaliex l-artikolu 7 tal-Kap. 319 jipprovdi li l-ebda allegat ksur tad-drittijiet tal-

bniedem u libertajiet fundamentali mwettaq qabel it-30 ta' April, 1987 ma għandu jagħti lok għat-teħid ta' azzjoni taħt l-artikolu 4 ta' dak l-att, u dan in vista tal-fatt li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni attakkata mir-rikorrent tirrisali għal qabel it- 30 ta' April, 1987. Preliminarjament ukoll, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għal dawn iċ-ċirkostanzi u dan għaliex dan japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Qal li fis-sitwazzjoni odjerna, hawn sitwazzjoni ta' kontroll fl-użu tal-proprjetà u mhux id-deprivazzjoni totali tagħha.

15. Barra minn hekk, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u l-allokazzjoni tal-fond inkwistjoni, saru skont il-liġi u ma jivvjolawx il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Qal li ma kien hemm xejn illegali jew li jikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent bil-ħruġ ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u l-Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni kienu jinħarġu sabiex il-fond rekwiżizzjonat ikun jista' jingħata lil min ikun jeħtieġ akkomodazzjoni soċjali. Qal li għalhekk din id-deċiżjoni kienet tolqot fond b'mod temporanju fl-interess pubbliku. L-intimat Avukat tal-Istat żied jgħid li skont il-*proviso* tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. L-Avukat tal-Istat żied jgħid li f'kull każ, il-kumpens xieraq għall-privazzjoni tal-proprjetà m'għandux ikun ekwivalenti għall-kera kummerċjali tal-fond, u ladarba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni tneħħiet, l-Istat m'għad għandu l-ebda setgħa oħra fuq il-fond jew fuq l-okkupanti tiegħu.

16. Min-naħa tagħha l-intimata Awtorità tad-Djar eċċepiet li t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u qalet li f'dan il-każ ir-rikorrent

ipprova jħawwad kawża għad-danni ma' kawża għal kumpens naxxenti minn ksur tal-jeddijiet fundamentali. Qalet li r-rikorrent għamel dan sabiex jevadi l-perijodu ta' preskrizzjoni, li kien ikollu jsegwi f'każ li t-talba kienet waħda għad-danni, u r-rikorrent għażel li jistitwixxi proċeduri kostituzzjonali sabiex it-talba tiegħu għal-likwidazzjoni tad-danni tinstema' qabel kawżi oħra. Qalet li f'rikors kostituzzjonali proprju, l-intimat ma jkollux terminu li fih irid jirrispondi, iżda bir-rikors ġuramentat intavolat mir-rikorrent, l-intimati ngħataw terminu li fih iridu jressqu r-risposta tagħhom, għaliex inkella jistgħu jitqiesu li huma kontumaċi. Qalet li dan ma jeżistix f'rikorsi kostituzzjonali veri u proprji. L-Awtorità tad-Djar eċċepiet ukoll li r-rikorrent kellu jipproduċi prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond, u li r-rikorrent ma setax iressaq dawn il-proċeduri qabel jeżawrixxi r-rimedji legali ordinarji kollha possibbli. Qalet li f'dan il-każ ir-rikorrent naqas milli jattakka l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u għalhekk il-proċeduri odjerni ma jistgħux ireġu. L-intimata Awtorità tad-Djar eċċepiet ukoll li f'dan il-każ l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhux applikabbli għaliex ir-rekwiżizzjoni hija mħarsa bil-Kap. 125, u bħala liġi eżistenti qabel l-1962, tinsab protetta bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. L-Awtorità intimata eċċepiet ukoll li meta r-rikorrent xtara l-proprjetà, dan kien jaf li ż-żewġ appartamenti mixtrija minnu kienu milquta b'Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u għalhekk kien jaf li kienu okkupati b'titolu ta' kera minn terzi. Qalet li f'dan il-każ ir-rikorrent ħallas prezz li huwa relattivament baxx għax-xiri ta' dawn il-fondi, u għalhekk ma jistax issa jilmenta li huwa sofra minn xi leżjoni għall-jeddijiet fundamentali tiegħu. Qalet li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nħarġet għal raġunijiet validi, u l-ġurisprudenza tikkonferma li tali ordnijiet ma jledux id-drittijiet ta' proprjetà. L-Awtorità tad-Djar eċċepiet ukoll li wara li l-fond ġie derekwiżizzjonat, dan ma kien milqut minn l-ebda titolu ieħor jew xi

intervent min-naħa tal-leġiżlatur jew ta' xi awtorità tal-Gvern, u għalhekk ir-rikorrent seta' jaġixxi sabiex jieħu l-fond lura.

17. L-intimata Mugliett eċċepiet li min-naħa tagħha hija m'għamlet xejn li legalment jew fattwalment seta' kien ta' preġudizzju għar-rikorrent, għaliex ma kinitx hi li ddeċidiet l-fond kellu jiġi rekwiżizzjonat sabiex tkun tista' tgħix fih. Qalet ukoll li f'każ li l-Qorti ssib li r-rikorrent għandu jingħata kumpens għal-leżjonijiet li qiegħed jgħid li sofra, dan il-kumpens m'għandux jitħallas minnha. Qalet li l-protezzjoni fil-kirja li hija tgawdi toħroġ mil-liġi u għalhekk hija m'għandhiex tiġi żgumbrata mill-fond.

18. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex qabelxejn tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimati, u fl-ewwel lok sejra tgħaddi biex tindirizza l-eċċezzjoni li l-Avukat tal-Istat mhux leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 181B tal-Kap. 12. L-Avukat tal-Istat isostni li l-mansjoni ġuridika f'każijiet bħal dawn hija vestita fil-Kap tad-Dipartiment ikkonċernat, u fiċ-ċirkostanzi odjerni hija l-intimata Awtorità tad-Djar li għandha l-mansjoni ġuridika li toħroġ Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni, u għalhekk f'dan il-każ hija l-Awtorità tad-Djar li għandha twieġeb għal-lanjanzi tar-rikorrent u mhux l-Avukat tal-Istat.

19. L-artikolu 181B tal-Kap. 12, jipprovdi:

> *"181B (1). Il-Gvern għandu jkun rappreżentat fl-atti u fl-azzjonijiet ġudizzjarji mill-kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni:*
> *...*
> *(2) L-Avukat tal-Istat jirrappreżenta lill-Gvern f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-Gvern."*

20. Mill-atti tal-kawża jirriżulta li l-lanjanzi sollevati mir-rikorrent ġejjin mill-fatt li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kien ġie milqut minn Ordni ta' Rekwiżizzjoni li kienet inħarġet mill-Gvern permezz tad-Dipartiment responsabbli mid-Djar. Il-poteri amministrattivi kollha li jemanu minn din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u mill-eventwali Ordni Derekwiżizzjoni, u dak kollu li għandu x'jaqsam mal-ħlas tal-kera lir-rikorrent, sussegwentement ġew assunti mill-Awtorità tad-Djar, kif rappreżentata miċ-Chairman tagħha. L-Avukat tal-Istat għalhekk la kellu u lanqas m'għandu għalfejn ikun involut f'din il-vertenza, għaliex il-Gvern ta' Malta f'dawn l-atti huwa suffiċjentement rappreżentat mill-Awtorità tad-Djar. Hawnhekk il-Qorti sejra tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Michael D'Amato noe *vs.* Awtorità tad-Djar**[19]:

> "Din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Grech et *v.* Awtorità tad-Djar et** deċiża fit-12 ta' Frar, 2016, fejn din il-Qorti osservat hekk fir-rigward:
>
> *"5. Konvenut f'din il-kawża la huwa l-Awtorità intimata u lanqas l-Avukat Ġenerali; il-konvenut huwa l-Gvern ta' Malta u, jekk għandu jingħata rimedju mill-Gvern ta' Malta, kull ma hu meħtieġ hu illi l-gvern ikun rappreżentat fil-kawża. Il-kwistjoni għalhekk ma hijiex jekk għandux ikun imħarrek l-Avukat Ġenerali jew l-Awtorità intimata, iżda min għandu jidher f'isem il-Gvern ta' Malta. Dwar dan, il-liġi, fl-art. 181 B tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, hija ċara: f'isem il-Gvern ta' Malta jidher il-*"Kap tad-Dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni"*; jidher li l-Avukat Ġenerali f'isem il-Gvern ta' Malta biss* "f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-Gvern". *6. Fil-każ tal-lum l-ilment tal-atturi huwa dwar il-konsegwenzi tal-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni, materja llum fil-kompetenza tal-Awtorità intimata, li, għalkemm mhix dipartiment tal-gvern, għandha r-responsabbilità ta' setgħat governattivi u għalhekk tintlaqat bl-art. 181B fuq imsemmi. 7. Għalhekk ma kien hemm ebda ħtieġa li jkun imħarrek ukoll bħala parti l-Avukat Ġenerali; kull ma kien meħtieġ biss kienet in-notifika tiegħu."*

[19] 28.04.2017.

> 34. Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet premessi din il-Qorti tqis legalment korretta d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li l-Avukat Ġenerali m'għandux leġittimazzjoni passiva f'dawn il-proċeduri u li l-Istat huwa adegwatament rappreżentat mill-awtorità intimata."

21. In vista tal-imsemmija konsiderazzjonijiet, din il-Qorti qiegħda tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u qiegħda tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju.

22. L-Awtorità intimata eċċepiet li f'dan il-każ ir-rikorrent ipprova jevadi l-liġi li timponi perijodu preskrittiv fuq azzjonijiet għall-ħlas tad-danni, billi fetaħ proċeduri kostituzzjonali, u b'dan il-mod il-kawża tiegħu nstemgħet u ngħatat appuntament qabel kawżi oħra għad-danni. Żiedet tgħid li f'rikors kostituzzjonali proprju u quddiem sede kostituzzjonali proprja, l-intimat ma jingħatax terminu li fih għandu jirrispondi, filwaqt li fir-rikors ġuramentat kif ippreżentat mir-rikorrent, jiġi impost terminu ta' għoxrin ġurnata għar-risposta tal-intimati, li f'każ li ma jiġix osservat, jiġu dikjarati kontumaċi. L-Awtorità qalet li dawn huma elementi li ma jeżistux fil-proċeduri kostituzzjonali, u għalhekk ir-rikors kif promoss għandu jitqies li huwa null.

23. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ difett fil-forma ma jbiddel xejn mis-sustanza tal-azzjoni. Huwa minnu li r-rikorrent libbes ir-rikors promutur ippreżentat minnu bl-istess format li jingħataw rikorsi oħra ppreżentati quddiem il-Qrati Ċivili li mhumiex ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali. Iżda dan ma jbiddel xejn min-natura tal-azzjoni. L-azzjoni tar-rikorrent, anki mill-kliem tar-rikors promotur innifsu hija ċara. Din hija kawża li permezz tagħha r-rikorrent qiegħed jitlob lill-Qorti tiddikjara li ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tiegħu minħabba l-mod kif hu safa mfixkel fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, meta l-proprjetà inkwistjoni ġiet milquta minn Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Minkejja li r-rikorrent permezz ta' dawn il-proċeduri, qiegħed jitlob danni pekunjarji u non-

pekunjarji, huwa għamel dan b'għarfien sħiħ, kif anki jirriżulta minn dak li ntqal fis-sottomissjonijiet magħmula minnu, li f'dan il-każ huwa mhux ser jingħata kumpens ekwivalenti għad-danni materjali li sofra, għaliex in-natura ta' din l-azzjoni hija differenti minn ta' azzjoni għal-likwidazzjoni ta' danni ċivili. Huwa ċar ukoll li l-ebda waħda mill-partijiet intimati ma ġiet ippreġudikata mill-fatt li r-rikorrent għal xi raġuni ppreżenta l-kawża tiegħu permezz ta' rikors ġuramentat u mhux permezz ta' rikors, u m'hemm l-ebda difett fil-forma jew fis-sustanza li minħabba fih ir-rikors tar-rikorrent għandu jitqies li huwa null. Għalhekk din l-eċċezzjoni preliminari għandha tiġi miċħuda.

24. Eċċezzjoni preliminari oħra mressqha mill-Awtorità intimata tgħid li r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji legali ordinarji disponibbli, u li hu bl-ebda mod ma attakka l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. F'dan ir-rigward, il-Qorti tirrileva li mill-provi jirriżulta li meta r-rikorrent xtara l-fond inkwistjoni, kienet diġà nħarġet Ordni ta' Derekwiżizzjoni fuq il-fond. Fil-fatt jirriżulta li l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni ħarġet fis-17 ta' Diċembru, 1997, filwaqt li r-rikorrent xtara l-fond permezz ta' kuntratt tas-17 ta' Ottubru, 2003, u għalhekk ma kienx hemm lok fejn ir-rikorrent jattakka l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, għaliex il-fond kien diġà ġie derekwiżizzjonat meta huwa xtrah. Imma dak li qiegħed jilmenta minnu r-rikorrent f'dawn il-proċeduri, huwa l-fatt illi minkejja li l-fond kien ġie derekwiżizzjonat, l-effetti legali tar-rekwiżizzjoni, jiġifieri l-fatt li l-fond ingħata għal skop ta' akkomodazzjoni soċjali lill-intimata Mugliett bi ħlas ta' kera li hija irriżorja, u l-fatt li r-rikorrent ma jafx meta ser ikun jista' jirriprendi l-pussess tal-fond, huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà privata. L-Awtorità intimata naqset milli tindika liema huma l-proċeduri ordinarji li seta' jirrikorri għalihom ir-rikorrent sabiex tiġi indirizzata

l-lanjanza dwar id-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, u l-Qorti tqis li taħt il-liġi domestika tagħna m'hemm l-ebda liġi li tista' twassal għal protezzjoni kontra ksur ta' dan id-dritt fundamentali tar-rikorrent. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak li ntqal minn din il-Qorti diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Saviour Paul Portelli *vs.* Avukat Ġenerali et**[20], fejn inkiteb illi:

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

Għaldaqstant din l-eċċezzjoni preliminari qiegħda tiġi miċħuda wkoll.

25. L-Awtorità intimata teċċepixxi wkoll li f'dan il-każ l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax, għaliex ir-rekwiżizzjoni hija mħarsa bil-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta, li daħal fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962, u għalhekk huwa protett b'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

26. L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jaqra kif ġej:

> *"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-sub-artikolu) u li ma:-*
>
> *(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;*

[20] 16.07.2019.

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

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

(d) *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa imsemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*

27. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Miriam Pace et**[21], fejn minkejja li l-mertu tal-każ kien kemxejn differenti minn dak odjern, rinfaċċjata bl-istess eċċezzjoni l-Qorti qalet illi:

*"Riferibbilment għall-każ tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta' Marzu, 1962. Saru emendi għal dawk il-liġijiet. Il-Qorti m'għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravviżati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni ... Din il-Qorti tqis illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kienu* saved *bl-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni."*

28. Il-Qorti tqis li filwaqt li l-liġi li qiegħda tiġi attakkata mir-rikorrent, u li minħabba t-tħaddim tagħha huwa baqa' pprivat mill-proprjetà tiegħu għal dawn is-snin kollha, daħlet fis-seħħ ferm qabel it-3 ta' Marzu, 1962, u għalhekk ma taqax taħt il-protezzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, madanakollu r-rikorrent qiegħed isostni wkoll li fil-każ tiegħu ġie leż l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. F'dan il-każ, ir-rikorrent qiegħed jilmenta minn Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa fl-4 ta' Ottubru, 1972, jiġifieri fi żmien meta l-Kap. 319 kien għadu ma daħalx fis-seħħ. Il-Qorti tirrileva li kif inhu kristallizzat fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna[22], fejn il-ksur ta' dritt fundamentali ma jkunx wieħed istantaneju iżda kontinwat. Għalhekk anke jekk l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ħarġet fl-1972, l-effetti tagħha baqgħu

[21] P.A., 27.02.2020.
[22] Raymond u Geraldine Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et, P.A. (Sede Kostituzzjonali), 26.04.2016.

jipperduraw għal diversi snin wara, id-dispożizzjonijiet u l-protezzjoni pprovduta mill-Konvenzjoni, għandhom japplikaw. F'dan il-każ l-ilment tar-rikorrent huwa proprju li wara li nħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u sussegwentement kienet inħarġet ukoll l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni, il-konsegwenzi baqgħu jinħassu minnu għal diversi snin wara, u fil-fatt l-intimata għadha fil-pussess tal-fond sal-lum il-ġurnata, u r-rikorrent għadu jirċievi l-istess kera irriżorja sal-lum. Għaldaqstant, filwaqt li l-Qorti qiegħda tilqa' t-tmien eċċezzjoni tal-Awtorità intimata, xorta waħda qiegħda tinsisti li f'dan il-każ ir-rikorrent għandu l-protezzjoni mogħtija bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

29. Dwar il-mertu, l-Awtorità intimata teċċepixxi li l-fatti kif deskritti mir-rikorrent la jiksru l-jeddijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u lanqas kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-Qorti diġà esprimiet ruħha dwar l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fiċ-ċirkostanzi odjerni. Mill-banda l-oħra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi illi:

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

30. L-Awtorità intimata tgħid li f'dan il-każ ir-rikorrent kien jaf li l-appartament mixtri minnu kien milqut minn Ordni ta' Rekwiżizzjoni u li kien okkupat minn persuna li kellha bżonn l-akkomodazzjoni soċjali. Qalet li kien

għalhekk li r-rikorrent irnexxielu jixtri dan il-fond bi prezz baxx, u l-fatt li l-fond kien ġie milqut minn Ordni ta' Rekwiżizzjoni u l-intimata qiegħda tgħix fil-fond, kienu fatturi li kkontribwew biex ir-rikorrent xtara l-fond bi prezz baxx. Qalet ukoll li r-rikorrent ma jistax jilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, għaliex leżjoni ta' jedd fundamentali hija partikolari għall-persuna li tkun u ma tistax tiġi ttrasferita. Skont l-Awtorità intimata, f'dan il-każ kien jispetta lil min biegħ l-appartament inkwistjoni lir-rikorrent bi prezz relattivament baxx, li jistitwixxi proċeduri minħabba ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu. Imma din il-Qorti tqis li dak li ġie allegat mill-Awtorità intimata ma ġiex ippruvat minnha, peress li hija naqset milli tipprova kif il-prezz li bih ir-rikorrent xtara l-fond fl-2003 kien meqjus 'baxx' jew inqas minn dak li l-fond kien iġib li kieku nbiegħ mingħajr l-inkwilina fih.

31. F'dan il-każ ir-rikorrent qiegħed jilmenta għaliex għad li l-fond ġie derekwiżizzjonat, dan ma ngħatax lura lilu bil-pussess battal u b'hekk ġiet sfurzata fuqu relazzjoni ta' sid u inkwilin mal-intimata Mugliett. Il-Qorti tqis illi mill-provi jirriżulta bl-aktar mod ampju li f'dan il-każ ma kien hemm l-ebda proporzjon bejn il-kera li r-rikorrent seta' jirċievi mill-kiri tal-fond fis-suq miftuħ tal-kiri, u l-kera attwalment perċepita mir-rikorrent minħabba l-fatt li l-fond ġie allokat lil Mugliett għal skop ta' akkomodazzjoni soċjali. Huwa dan il-piż eċċessiv u sproporzjonat li r-rikorrent ilu jġorr waħdu minn meta akkwista l-fond li jirrendi s-sitwazzjoni waħda leżiva tal-jedd tiegħu għat-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.

32. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti ta' Strasbourg fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo *vs* Malta**[23], fejn inkiteb illi:

[23] 26.09.2006.

> *"67. 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 (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. 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*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*
>
> *69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the above-mentioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

33. L-Awtorità intimata eċċepiet ukoll li f'dan il-każ ir-rikorrent dam ma aġixxa dwar l-allegat ksur soffert minnu, u għalhekk kull pretensjoni tiegħu f'dan l-istadju hija waħda fjakka. Imma l-Qorti tirrileva li f'dan il-każ ġie ppruvat li r-rikorrent kien ilu snin jipprova jikkonvinċi lill-intimata taċċetta fond alternattiv sabiex tmur toqgħod fih, u għalhekk ilu jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni li huwa sab ruħu fiha.

34. L-Awtorità intimata teċċepixxi wkoll li wara li ħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni, ma kien hemm ebda titolu ieħor fuq il-fond u għalhekk ir-

rikorrent ma kellu l-ebda problema sabiex jikseb il-pussess tal-fond. Imma din l-eċċezzjoni m'għandhiex mis-sewwa, għaliex hekk kif il-fond ġie derekwiżizzjonat, il-kirja tal-intimata Mugliett sfat protetta taħt il-Kap. 69, u għalhekk ir-rikorrent xorta waħda ma kellu l-ebda rimedju sabiex jirriprendi l-pussess tal-fond tiegħu jew sabiex jibda jirċievi kera skont il-valur lokatizju tal-fond fis-suq tal-kera. Ordni ta' derekwiżizzjoni ma fissritx bidla fil-pożizzjoni legali tal-intimata bħala inkwilina tal-fond, u għalhekk hija baqgħet tgawdi l-protezzjoni akkordata lilha bil-Kap. 69.

35. Il-Qorti tqis li in vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-jeddijiet tar-rikorrent kif protetti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ġew miksura. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent in vista tal-ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu, partikolarment għaliex tul is-snin huwa tilef madwar €60,000 f'kirjiet li kien idaħħal li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri.

36. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[24], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ...."*

[24] 29.04.2016.

37. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs* Avukat Ġenerali et**[25], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

*"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."*

38. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

*"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."*

39. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali sopportat minnu minn dakinhar li huwa xtara l-fond sad-data tal-preżentata tal-kawża odjerna, riżultat tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li ħallset l-intimata Mugliett f'dan il-perijodu u l-ammont ta' kera li r-rikorrent seta' jdaħħal li kieku kera l-fond fis-suq miftuħ tal-kiri, u l-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrent u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, l-inċertezza li għandu r-rikorrent dwar meta ser ikun jista' jieħu l-pussess tal-fond tiegħu lura, u l-fatt li għal dawn il-leżjonijiet kollha għandu jitħallas kumpens lir-rikorrent.

40. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu

[25] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.

likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri, id-dħul li kien jirċievi r-rikorrent kien ikun ta' madwar €60,000, meta fir-realtà r-rikorrent irċieva kera li kienet ferm inqas minn hekk. Huwa fatt ukoll li minkejja li l-Istat irrikonoxxa s-sitwazzjoni anomala li jsibu ruħhom fiha s-sidien ta' fondi bħal dawn, u ħareġ Ordni ta' Derekwiżizzjoni fuq il-fond, il-pożizzjoni legali tar-rikorrent xorta hija milquta mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, li jagħti protezzjoni lill-intimata Mary Mugliett fil-kirja.

41. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjoekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

42. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal ħamsa u għoxrin elf Euro (€25,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal tlett elef Euro (€3,000), għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-Awtorità intimata in rappreżentanza tal-Istat Malti.

43. B'riferiment għat-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrent, il-Qorti hija tal-fehma li minkejja li hija għandha s-setgħa legali li tipprovdi kwalunkwe rimedju sabiex twaqqaf il-leżjoni, it-talba tar-rikorrent għall-iżgumbrament

tal-intimata mill-fond għandha tiġi eżaminata quddiem il-qorti kompetenti, liema rimedju tipprovdi għalih il-liġi ordinarja, u mhux quddiem qorti ta' kompetenza kostituzzjonali. Il-Qorti iżda qiegħda tidderieġi lill-intimata Mary Mugliett sabiex ma tibqax tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa l-fond inkwistjoni, għaliex dawn id-dispożizzjonijiet ġew kemm-il darba ddikjarati li huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien.

<u>**Decide**</u>

**Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:**

1) **Tilqa' l-eċċezzjoni preliminari tal-Avukat Ġenerali u tiddikjara li huwa mhuwiex leġittimu kontradittur u għalhekk tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju;**

2) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimata Mary Mugliett ħlief sa fejn kompatibbli ma' dak deċiż fis-sentenza;**

3) **Tilqa' t-tmien eċċezzjoni sollevata mill-Awtorità intimata, filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-istess intimata, ħlief sa fejn kompatibbli ma' dak deċiż b'din is-sentenza;**

4) **Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrent u tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrent sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);**

5) **Bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrent, il-Qorti qiegħda tikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas lir-rikorrent kumpens fis-somma komplessiva ta' tmienja u għoxrin elf Euro (€28,000);**

6) **Il-Qorti qiegħda tidderiġi lill-intimata Mary Mugliett sabiex ma tibqax tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-okkupazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.**

**Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Onor. *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.**

**Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal parti minn ħamsa (1/5) mir-rikorrent u l-kumplament tal-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-Awtorità intimata.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.**
**Imħallef**

**Rosemarie Calleja**
**Deputat Reġistratur**