QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Tnejn u Għoxrin (22) ta' Ġunju 2021

Rikors Numru 116/2019 FDP

Fl-ismijiet

Erika Gollcher (KI594677M), Jeanine Balani (KI193580M),

Andre Cauchi (KI632582M) u Martine Cauchi (Nru. KI71788M)

Vs

L-Avukat ta' l-Istat li assuma l-atti minflok l-Avukat Generali fil 5.11.2020

L-Awtorita` tad-Djar

Charles Schembri (K.I.434270M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 15 ta' Lulju 2019, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 52 ġia 37, Kortin, Sacred Heart Street, Birkirkara li huma akkwistaw mingħand ommhom Georgette Cauchi nee Borg u dan skond kif jirriżulta mill-kuntratt causa mortis datat is-16 ta' Jannar 2001 fl-atti tan-*

Nutar Dottor Daniela Mifsud Buhagiar li qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument A.

2. *Illi l-mejta ommhom Georgette Cauchi, kienet wirtet il-fond imsemmi mingħand il-ġenituri tagħha li b'testment tal-20 ta' Diċembru 1975 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bonello li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument B, in-nanna materna Violet Borg ħalliet b'titolu ta' legat il-fond 52 gia 37, Kortin, Sacred Heart Street, Birkirkara lill-imsemmija Georgette Cauchi il-fond imsemmi.*

3. *Illi din il-proprjeta' ġiet rekwiżizzjonata mill-Housing Secretary, b'rekwiżizzjoni numru 42730/80 u dan fit-3 ta' Ġunju 1980 Dokument C hawn anness biex ingħata lill-Paul Abdilla mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tas-sidien b'kera irrizorja ta' Lm64 fis-sena pagabbli bi tlett xhur bil-quddiem, kull 22 ta' Awwissu, Novembru, Frar u Mejju ta' kull sena.*

4. *Illi l-imsemmi Paul Abdilla wara xi zmien kien telaq mill-fond in kwistjoni u l-fond gie allokat lill-Rita Schembri ossia omm l-intimat Charles Schembri b'imposizzjoni tal-istess Awtorita' tad-Djar.*

5. *Illi fis-16 ta' Marzu 2007 ħarget l-ordni ta' derekwiżizzjoni tal-istess fond kif jirriżulta mid-Dokument D li qed jiġi hawn anness, pero' l-intimat Charles Schembri baqa' jirrisjedi fl-istess fond u llum qiegħed iħallas €209 fis-sena li huwa l-minimu stabbilit mil-liġi ai termini tal-Att X tal-2009.*

6. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti ġiet affaccjata b'din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni b'mod ingust u b'mod abbusiv u liema Ordni ta' Rekwiżizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali tagħha a tenur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.*

7. *Illi kawża ta' din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni r-rikorrenti kellha taccetta lill-intimat Charles Schembri bħala inkwilin tiegħu kif l-istess kienu imgiegħelha jagħmlu kemm in-nanna tagħhom Violet Borg kif ukoll ommhom Georgette Cauchi.*

8. *Illi minn wara l-mewt ta' ommhom Georgette Cauchi huma bdew jirċievu l-kera tal-fond in kwistjoni kif impost fuqhom mil-Liġi, waqfu jagħmlu dan xi snin ilu.*

9. *Illi l-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sena lir-rikorrenti liema somma hija naturalment waħda minima ħafna u zgur ma kinitx tirrifletti l-valur kummercjali tal-fond ai termini tal-Att X tal-2009.*

10. *Illi l-Awtorita' tad-Djar flimkien mal-Avukat Ġenerali għandhom iħallsu id-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba dak impost fuqhom b'din ir-rekwiżizzjoni li kisret id-drittijiet tagħhom kostituzzjonali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.*

11. *Illi għalhekk għad li huwa minnu li r-rikorrenti baqgħu titolarji u proprjetarji tal-fond de quo, gie impost fuqhom landlord/tenant relationship' u fil-verita' l-agir huwa esporprjazzjoni de facto u dan ikkrea preġudizzju sproporzjonat u eccessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokol tal-Artikolu Wieħed tal-Konvenzjoni Ewropea kif gia gie stabbilit fil-kawża "Fieri Soler & Camilleri vs MALTA" deċiża fis-26 ta' Diċembru 2006 u "Gerald Montanaro Gauci vs MALTA" deċiża fit-30 ta' Awissu 2016.*

12. *Illi għad illi l-istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, huwa għandu pero' 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-proprjeta' tiegħu toħroġ l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-interess għas-soċjeta' in ġenerali u li b'din l-inġerenza sid ma jkunx assoġġettat għal disproportionate burden.*

13. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' 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 deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża " Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fil-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti ukoll sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' "Franco Buttiġieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem (ECHR) fil-11 ta' Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem (ECHR) tat-30 ta' Jannar 2018.*

14. *Illi fil-kawża surreferita "Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-26 ta' Diċembru 2006 l-Qorti kienet qalet "Not only must an interference*

with the right if 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.*

16. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali tagħhom sanċit bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

GĦALDAQSTANT ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni numru (42730/80) kienet tilledilhom id-drittijiet fundamentali tagħhom kif ukoll jilledulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 li jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni in perpetwu kif ukoll ħlas ta' minimu mhux skond is-suq u dan kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

2. *Konsegwentement Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond bin-numru 52 ġia 37, Kortin, Sacred Heart Street, Birkirkara, proprjeta tar-rikorrenti, a favur tal-intimat Charles Schembri tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u minkejja d-derekwiżizzjoni l-fond baqa' okkupat mill-intimat Charles Schembri biex b'hekk tordna lill-intimat Schembri sabiex fi żmien qasir u perentorju tittermina il-lokazzjoni relattiva, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess sħiħ u reali godiment ta' ħwejjiġhom.*

3. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati Avukat Ġenerali u l-Awtorita' tad-Djar huma responsabbli kumpens u danni sofferti*

mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwiżizzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni.

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

5. *Tikkundanna lill-intimati Avukat Ġenerali u l-Awtorita' tad-Djar iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati kif ukoll ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.*

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-20 ta' Ġunju 2019 li kopja tagħha qed tiġi hawn eżebita u mmarkata bħala "Dokument E" u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.

2. Rat illi fl-14 ta' Awissu 2019 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa mill-Awtorita' tad-Djar fir-rigward tal-fond bin-numru 52 ġia 37, Kortin, Sacred Heart Street, Birkirkara, kif ukoll bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u 1-Att X tal-2009 qed jiġu miksura l-Artikolu, 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u 1-ewwel Artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi huma ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' msemmija mingħajr kumpens adegwat;

1. *Illi in linea preliminari ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-propjeta in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħata wkoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni;*

2. *Illi in linea preliminari wkoll in kwantu li l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes kontra l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, dan ifisser illi strettament it-tilwima tagħhom hija mal-Awtorita' tad-Djar li skond l-Artikolu 24 tal-Att dwar l-Awtorita' tad-Djar (Kap. 261 tal-Liġijiet ta' Malta) l-Awtorita' tad-Djar assorbiet id-drittijiet, obbligi, funzjonijiet u assi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali u għaldaqstant l-esponent Avukat Ġenerali ma jirrispondix għal dan;*

3. *Illi in kwantu l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes kontra l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, l-esponent jeċepixxi wkoll illi l-atturi setgħu ikkontestaw l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni;*

4. *Illi bl-aċċettazzjoni tal-kera mill-antekawża tar-rikorrenti u anke mir-rikorrenti stess saħansitra anke wara li ħarġet l-ordni ta'*

derekwiżizzjoni, ir-rikorrenti huma ħolqu relazzjoni ta' kirja mal-intimat, u huwa minħabba dan il-fatt illi l-intimat Schembri għadu jirrisjedi hemmhekk sa llum il-ġurnata;

5. *Illi safejn it-talbiet tar-rikorrenti jinvokaw l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, dawn ma jiswewx għaliex dan l-Artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u, f'kull każ, ma jagħmilx parti mill-liġi Maltija;*

6. *Illi in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-ewwel Artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet tar-rikorrenti huma improponibbli in kwantu għall-perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

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

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

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

Ewropea tal-Ġustizzja dwar il-liġi tar-rekwiżizzjoni kienet ippronunzjat ruħha b'dan il-mod:

> *"In the present case, the Court can accept the Government's arguments that the requisition and the rent control were aimed at ensuring the just distribution and use of housing resources in a country where land available for construction could not meet the demand. These measures, implemented with a view to securing the social protection of tenants (see, mutatis mutandis, Hutten - Czapska, cited above paragraph 178, and Ghigo, cited above, paragraph 58), were also aimed at preventing homelessness, as well as at protecting the dignity of poorly off tenants (see paragraphs 43 and 47 above). The Court accepts that the impugned legislation had a legitmate aim in the general interest, as required by the second paragraph of Article 1."*

Għalhekk ma hemmx dubju li l-liġi ta' rekwiżizzjoni taqdi għanijiet leġittimi fl-interess ġenerali u mill-aspett legali tagħha ir-rikorrenti m'għandhomx raġun jikkontestawha;

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

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

12. *Illi jsegwi għalhekk illi ma hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel Artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti mhumiex mistħoqqa;*

13. *Salv e11ezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti

għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha tagħhom bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat illi fis-17 ta' Ottubru 2019, l-intimat Charles Schembri irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bl-operazzjonijiet tal-'Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini' ossia l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, kif ukoll bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-esponenti vis-a-vis il-fond 52, Kortin, Triq il-Qorti Mqaddsa, Birkirkara waqt li fil-konfront tagħhom qed jiġu miksura l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-kapitolu 319 tal-liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi huma qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-istess propjeta sureferita.

1. *Illi in linea preliminari l-esponenti Charles Schembri għandu jiġu liberat mill-osservanza tal-ġudizzju stante illi l-ewwel u l-unika talba li tinsab dedotta fil-konfront tiegħu toħroġ barra mill-parametri tal-proċediment Kostituzzjonali, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;*

2. *Illi wkoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali u mhux ċittadin privat, l-esponenti ma għandux 'locus standi judicii' stante li ma jistax ikunu meqjus bħala l-leġittimarji kontradittur u għalhekk għandu jiġu liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;*

3. *Illi wkoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponent qiegħed biss jiprevalixxi ruħu minn disposizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua ċittadin privat u b'hekk ma jistax li jkunu misjub ħati li kisru drittijiet ta' terzi u di piu' jekk ir-rikorrenti sofrew xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom din ma tista' tkun qatt akkollata fil-konfront tal-esponent u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;*

4. *Illi wkoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ir-rikorrenti naqsu milli jutilizzaw dawk ir-rimedji ordinarji u provduti taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema rimedji huma maħsuba għal sitwazzjonijiet bħal dawk ta' żieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti;*

5. *Illi wkoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu li fuqha qed*

jibbażaw l-azzjoni odjerna u mhux merament dikjarazzjoni causa morits li ġiet annessa mar-rikors promotur immarkata bħala 'Dok. A'.

6. *Illi subordinarjament u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponent qiegħed bil-qawwa kollha jirrespinġi l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:*

7. *Illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ ferm qabel mar-rikorrenti akkwistaw il-fond in kwistjoni u dan kif qed ikun vantat mill-istess rikorrenti permezz tad-dokument immarkat bl-ittra 'B' anness mar-rikors promotur. Għalhekk, ir-rikorrenti ma għandhom l-ebda ħjiel ta' ġustifikazzjoni sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-esponent mill-fond de quo agitur;*

8. *Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qegħdin jiġu miċħuda mit-tgawdija tal-proprjeta tagħhom u dan stante li fil-preżent huma jirċievu il-kera għaldaqstant din l-azzjoni hija improponibbli u intempestiva;*

9. *Illi di piu', r-rikorrenti qatt ma avviċinaw lil esponent bl-ebda mod bonarju jew ġudizzjarju sabiex jitolbu xi awment jew żieda fil-kera;*

10. *Illi kieku huwa veritier li l-kirja volontarjament assunta tal-fond de quo agitur tasal biex tinibixxi r-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta' kif qed jallegaw ir-rikorrenti fir-rikors promotur, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni li kull kirja għal żmien indefinit tkun tista' tiġi tterminata mis-sid u b'hekk eluf ta' nies isibu ruħhom mingħajr ebda saqaf fuq rashom u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda disposizzjoni tal-liġi viġenti;*

11. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li jkollhom kirja ferm aktar għolja minn dik stabbilita bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi r-rikorrenti għandhom dritt li jirċievu l-kirja li l-esponent kien ntrabat li jħallas għal-fond de quo agitur u xejn aktar. Jekk kemm il-darba rikorrenti xtaqu li jirrevedu l-kirja sabiex tirrifletti il-valur lokatizzju reali tal-fond fis-suq, huma dejjem kellhom id-dritt li jipprevalu ruħhom mid-disposizzjonijiet tal-liġijiet viġenti u mhux minn proċedura straordinarja bħal dan il-każ. Id-dritt tat-tgawdija tal-proprjeta' privata jkun pjenament sodisfatt meta sid il-kera jirċievi l-kera marbut mal-kirja. Ir-rikorrenti f'din l-istanza qatt ma rrifjutaw il-kirja għalhekk ma jistgħux jippretendu li jġibu ruħhom bħala l-vittmi;*

12. *Illi peress li l-prinċipju ben stabbilit mil-Qrati nostrana kif ukoll mid-Dritt Ċivili ċioe' dak tal-pacta sunt servanda r-rikorrenti*

huma obbligati jirrispettaw il-kirja li kienet tikkomprendi obbligi assunti minnhom.

Għalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jitqiesu mhux ġustifikati, insostenibbli, abbużivi u kapriċċjużi u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

4. Rat ir-risposta tal-Awtorita` tad-Djar ippreżentata fis-27 ta' Awissu 2019, fejn qajmet is-segwenti difiżi:

   1. *Illi l-atturi jridu jippruvaw li huma sidien tal-fond de quo u li ma hemm ebda sidien oħra tal-istess fond.*

   2. *Illi l-propjeta de quo ġiet rekwiżizzjonata fit-tlieta (3) ta' Ġunju 1980 bl-Ordni numru RO 42730/80 (Dokument MM1). L-istess propjeta ġiet derekwiżizzjonata fis-16 ta' Marzu 2007;*

   3. *Illi il-propjeta ġiet mikrija għal skopijiet residenzjali u ċioe bħala akkomodazzjoni soċjali;*

   4. *Illi il-Qorti Kostituzzjonali ma tistax tintuża bħala Qorti ordinarja biex talloka danni. L-atturi fil-fatt iħalltu dak li hu ta' indole civile travestit bħala ta' indole kostituzzjonali. Dan hu skorrett u anke għalhekk it-talbiet ma jistgħux jintlaqgħu.*

   5. *Illi id-drittijiet kostituzzjonali u għalhekk id-dritt għal kumpens fil-każ tal-ksur tagħhom ma jistax jiġi trasmess lil terzi la "inter vivos" u la "causa mortis". L-atturi ma jistgħux jitolbu għall-kumpens ta' allegat ksur ta' drittijiet li setgħu sofrew l-antenati tagħhom. Kieku dan kien il-każ, la darba ma hemmx preskrizzjoni f'dawn il-każjiet, din il-Qorti tista tiġi assedjata b'kawżi anke ta' dixxendenti ta' antenati li per eżempju jkunu sofrew ksur ta' drittijiet fi żmien il-kavallieri li kienu il-Gvern ta' dak iż-żmien.*

   6. *Illi Ordni ta' Rekwiżizzjoni ma tledix id-drittijiet kostituzzjonali u hija permessa biex tara li jkun hemm tqassim ġust tal-ġid fil-pajjiż. Il-kostituzzjoni tagħti id-dritt lill-istat li jillimita id-drittijiet tal-propjeta' basta jkun hemm proporzjonalita' bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u il-kumpens imħallas.*

   7. *Illi l-atturi jħalltu kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali ma' azzjoni ta' danni. Imma dan mhux permess mill-liġi - l-atturi ma messhom qatt ħalltu waħda mal-oħra. Huma kien messhom għażlu triq waħda. Din il-Qorti ma għandiex tagħti u takkorda danni. Fil-fatt anke fejn il-Qorti issib li jkun hemm sproporzjonalita' bejn il-limitazzjonijiet tad-dritt u l-kumpens, l-*

istess Qorti qatt ma tuża l-valur lokatizzju fis-suq miftuħ biex tillikwida il-kumpens xieraq biex jispurga il-leżjoni kostituzzjonali;

8. *Illi ma hemm ebda prova li l-awturi tal-atturi kienu b'xi mod imġiegħla li jaċċettaw lill-inkwilini. Dan il-fatt ma jistax jiġi preżunt, kif qed jippretendu l-atturi, imma jrid jiġi pruvat bħal kull ħaga oħra li tidħol fil-Qorti. Anzi jrid jingħad li jekk l-anzjani tul ħajjithom ma kienu qalu xejn dwar dan hu evidenti li huma kienu kuntenti li l-propjeta tagħhom qed tintuża minn min kien fil-bżonn.*

9. *Illi l-atturi ma sofrew xejn u ma hemm ebda prova li l-antenati tagħhom sofrew għax dan jistgħu jgħiduh biss huma.*

10. *Illi għalhekk it-talbiet kollha għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-atturi.*

Provi:

5. Rat illi fil-21 ta' Ottubru 2019 il-Qorti ddifferiet il-kawża għall-provi.

6. Rat l-affidavit ta' **Erika Gollcher** ippreżentata fil-21 ta' Ottubru 2019 (fol 34).

7. Rat l-affidavit ta' **Andrew Xuereb**, rappreżentant tal-Awtorita' tad-Djar, ippreżentat fil-21 ta' Novembru 2019 (fol 41A).

8. Rat illi fis-26 ta' Novembru 2019 il-Qorti appuntat lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tipprovdi valur lokatizzju tal-fond.

9. Rat illi fis-26 ta' Novembru 2019 ir-rikorrenti ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippreżenta.

10. Rat l-affidavit ta' **Charles Schembri** ippreżentata fis-26 ta' Ġunju 2020 (fol 67).

11. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** ippreżentata fid-29 ta' Ottubru 2020 (fol 73).

12. Rat id-domandi in eskussjoni ippreżentati mill-Avukat tal-Istat fis-16 ta' Diċembru 2020 u r-risposti tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea għad-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-3 ta' Marzu 2021 (fol 96).

13. Rat ix-xhieda ta' Erika Gollcher in kontro-eżami datata 2 ta' Marzu 2021 (fol 100).

14. Rat illi fit-2 ta' Marzu 2021, il-privi ġew dikjarati magħluqa.

15. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti ippreżentata fit-3 ta' Marzu 2021 (fol 106).

16. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet bil-miktub ta’ l-Awtorita` tad-Djar ippreżentata fil-15 ta’ Marzu 2021 (fol 131).

17. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet bil-miktub ta’ l-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-22 ta’ April 2021 (fol 147).

18. Rat illi fid-29 ta’ April 2021, il-kawża ġiet differita għas-sentenza għal-lum.

Fatti tal-każ

19. Jirriżulta li l-fond 52, ġia 37, Kortin, Sacred Heart Street, B’kara huwa mikri lil Charles Schembri ai termini tal-protezzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

20. Oriġinarjament l-imsemmi fond kien jappartjeni lid-defunta omm ir-rikorrenti Georgette Cauchi, li wirtet il-fond mingħand il-ġenituri tagħha permezz ta’ testment datat 20 ta’ Diċembru 1975, eżebit bħala Dok B. Sussegwentement, ir-rikorrenti akkwistaw il-fond kif jidher mid-dikjarazzjoni *causa mortis* datata 16 ta’ Jannar 200l, eżebita bħala Dok A.

21. L-imsemmija proprjetà kienet rekwiżizzjonata b’rekwiżizzjoni numru 42730/80, fit-3 ta’ Ġunju 1980, kif jidher minn Dok C, biex ingħata lil Paul Abdilla b’kera ta’ LM64 fis-sena.

22. Sussegwentement, Paul Abdilla telaq, u l-imsemmi fond ġie allokat lil Rita Schembri, omm l-intimat. In segwitu, fis-16 ta’ Marzu 2007, ħarġet l-ordni ta’ derekwiżizzjoni tal-istess fond, kif jidher f’Dok D eżebit.

23. Jirriżulta wkoll li ġie ppreżentat rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea fejn il-valur fis-suq tal-fond 52, ġia 37, Kortin, Sacred Heart Street, Birkirkara ġie stmat għall-valur ta’ Ewro 100,000 u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta’ Ewro 4,400 fis-sena. Il-Perit Marie Louise Caruana Galea ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin u għalkemm ħejjiet żewġ mudelli, ibbażati fuq il-mudell numru 2 kif jidher mis-segwenti, :

Fis-sena 1980	Ewro 480
Fis-sena 1985	Ewro 600
Fis-sena 1990	Ewro 840
Fis-sena 1995	Ewro 1,080
Fis-sena 2000	Ewro 1,440
Fis-sena 2005	Ewro 1,800
Fis-sena 2010	Ewro 2,400
Fis-sena 2015	Ewro 3,240
Fis-sena 2019	Ewro 4,400

24. In eskussjoni għad-domandi tal-Avukat tal-Istat, il-Perit wieġbet li hija fittxet u vverifikat dwar proprjetajiet simili bħala tip ta’ proprjetà u bħala lokalita` kif jidher fir-riċerka fil-USB eżebita. Ikkonfermat li hija tkellmet ma’ ‘estate agents’ prominenti u vverifikat il-valutazzjoni tagħha. Spjegat kif waslet għall-

komputazzjoni tagħha, fejn ikkapitalizzat il-valur fis-suq miftuħ ta' Ewro100,00, u kkapitalizzat il-valur bil-persentaġġ ta' ċirka 4.4% u waslet għall-kirja ta' Ewro4,400 fis-sena li tfisser Ewro370 fix-xahar.

Ikkunsidrat

25. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti, permezz tal-azzjoni preżenti, qed jilmentaw li l-operazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009 qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat, u konsegwentement qegħdin jikkontendu li dan qed jikser id-drittijiet fondamentali tagħhom permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

26. Jirriżulta illi l-intimati lkoll qajjmu varji difiżi, illi jeħtieġ illi dina l-Qorti tikkunsidra separatament.

Eċċezzjonijiet ta' Charles Schembri

27. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimat Charles Schembri qajjem, is-segwenti difiżi:

    1. <u>Preliminarjament l-intimat għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.</u>
    2. <u>L-Istat biss jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali u mhux iċ-ċittadin privat</u>.
    3. <u>L-intimat qiegħed biss jiprevalixxi ruħu minn disposizzjonijiet leġislattivi, għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.</u>
    4. <u>Ir-rikorrenti naqsu milli jutilizzaw ir-rimedji ordinarji provduti taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.</u>
    5. <u>Ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu.</u>
    6. <u>It-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.</u>
    7. <u>Il-Kap 69 dahal fis-seħħ qabel ma r-rikorrenti akkwistaw il-fond għalhekk, ma jistax jintalab l-iżgumbrament tal-intimat.</u>
    8. <u>L-azzjoni hija improponibbli għaliex mhuwiex minnu li r-rikorrenti huma mċaħħda mill-proprjeta` tagħhom, huma qegħdin jirċievu l-kera.</u>
    9. <u>Ir-rikorrenti qatt ma avviċinaw lill-intimat għal żieda fil-kera.</u>
    10. <u>Kieku huwa kif allegat mir-rikorrenti, kull kirja għal żmien indefinit tista' tiġi tterminata.</u>
    11. <u>Ir-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li jirċievu kera għola minn dik stabbilita bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.</u>
    12. <u>Ir-rikorrenti huma obbligati jirrispettaw il-kirja abbażi tal-prinċipju ta' pacta sunt servanda.</u>

28. **Jirriżulta illi fl-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet,** l-intimat qed jeċċepixxi li hu dejjem mexa skont il-liġi u b'hekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

29. F'dan il-kuntest, huwa relevanti dak ritenut fil-ġursiprudenza nostrana. Il-qofol tal-azzjoni ta' ilment dwar ksur ta' jedd fundamentali huwa l-għoti ta' rimedju xieraq għal tali ksur, minbarra s-sejbien fih innifsu tal-ksur. (Ara **Raymond u Geraldine Cassar Torregiani vs A.G. et** deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013). F'dan il-każ kompla jingħad hekk:

> *"Illi l-Qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawża bħal dawn. Biż-żmien tfasslu, regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq ... il-ħsieb dejjem kien .... biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti r-rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur tad-dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq".*

30. Madankollu, kif tajjeb ritenut fis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti, l-intimat għandu kull interess ġuridiku li jkun parti f'din il-kawża, anke sabiex id-drittijiet tiegħu *qua* inkwilin jiġu mħarsa. F'dan ir-rigward, ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom, irreferew għall-każ **Rose Borg vs A.G. et** deċiża mill-Prim' Awla sede Kostituzzjonali fil-25 ta' Frar 2016, **Sean Bradshaw et vs A.G. et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015. F'dawn il-kawzi ġie deċiż li l-intimat bħala inkwilin għandu jkun parti fil-kawża, għaliex il-mertu tal-każ, jikkonċerna direttament lill-inkwilin.

31. Din il-Qorti tirreferi wkoll għall-każ **Anthony Cesareo vs AG** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021, fejn ġie ritenut, li l-inkwilin għandu l-interess ġuridiku biex ikun parti fil-kawża.

32. Għaldaqstant, in vista tas-suespsot, din il-Qorti tiċħad l-ewwel u t-tielet eċċezzjoni tal-intimat Schembri.

33. **Dwar it-tieni eċċezzjoni** tal-intimat, ġie sostnut li l-Istat jista' jikkometti vjolazzjoni tad-dritt fondamentali tal-bniedem u mhux ċittadin privat.

34. Il-Qorti tosserva illi huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhux obbligu tal-intimata bħala inkwilin, li tara li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu kondućenti għal sistema ġusta ta' kera. (Ara **Gatt vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Lulju 2011). Għalhekk, in vista ta' dawn il-prinċipji enunċjati fil-ġurisprudenza u in vista tal-fatt, li evidentement, l-intimat aderixxa ruħu mal-liġijiet viġenti, l-inkwilin bħala ċittadin privat ma jistax ikun ħati ta' ksur ta' drittijiet fondamentali, iżda se mai, L-Istat huwa tenut responsabbli għal leżjoni ta' drittijiet fondamentali tal-bniedem.

35. Għaldaqstant, tilqa' t-tieni eċċezzjoniji ta' l-intimat.

36. **Dwar ir-raba' eċċezzjoni**, ġie eċċepit li r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

37. Il-Qorti tirrileva li kemm il-darba r-rikorrenti jirrikorru għall-Bord Li Jirregola l-Kera, il-Bord jista' jiddeċiedi biss kwistjonijiet bilaterali ta' bejn il-partijiet, u mhux kwistjonijiet oħra ta' ksur ta' drittijiet umani.

38. Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni tal-intimat ma treġġix u ser tiġi miċħuda.

39. **Fil-ħames eċċezzjoni,** l-intimat saħaq li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu.

40. Jiġi osservat li r-rikorrenti ippruvaw it-titolu tagħhom għas-sodisfazzjon tal-Qorti. Permezz tad-dokumenti eżebiti fl-atti, (dikjarazzjoni *causa mortis* datata 16 ta' Jannar 2001) Dok A u (testment tat-22 ta' Diċembru 1975 meta Georgette Cauchi kienet wirtet l-imsemmi fond) Dok B.

41. Għaldaqstant, il-Qorti tiċħad il-ħames eċċezzjoni ta' l-intimat.

42. **Permezz tas-sitt eċċezzjoni**, l-intimat eċċepixxa li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

43. Il-Qorti tirrileva li l-istħarriġ neċessarju għat-talbiet odjerni jirrikjedi stħarriġ dwar kienx hemm ksur u vjolazzjoni tad-drittijiet umani a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Illi l-intimat bl-ebda mod fil-provi ma wera li t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk eċċezzjoni ġenerika bħal din ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

44. Għalhekk, il-Qorti qiegħda tiċħad is-sitt eċċezzjoni.

45. **Permezz tas-seba' eċċezzjoni**, l-intimat sostna li l-Kap 69 daħal fis-seħħ qabel ma r-rikorrenti akkwistaw il-fond b'hekk, ma jistax jintalab l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond *de quo*.

46. Din il-Qorti tosserva illi hija tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament indipendentement mill-fatt meta ġie promulgat il-Kap 69. Illi anke f'każ li jinstab li hawn ksur tad-drittijiet fondamentali, din il-Qorti mhijiex obbligata tordna l-iżgumbrament, u tista' tagħti rimedji oħra.

47. Il-Qorti tosserva li dwar jekk l-intimat għandux jibqa' jibbenefika mill-protezzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jekk għandux jiġi żgumbrat jew le, hija deċiżjoni li għandha tiġi kkunsidrata u deċiża mill-Bord tal-Kera, u anke sabiex jiġi assikurat li kemm l-intimati kif ukoll ir-rikorrenti jingħataw il-possibilta` li jressqu d-difiżi tagħhom quddiem dak il-Bord, illi huwa l-Bord

kompetenti biex jiddeċiedi dwar jekk persuna għandhiex tkompli tgawdi l-protezzjoni tal-Kap 69 jew le.

48. Għaldaqstant, tilqa' s-seba' eċċezzjoni limitatament fis-sens li mhijiex ser tordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond in kwistjoni.

49. **Permezz tat-tmien u d-disa' eċċezzjonijiet**, li huma konnessi, jirriżulta li l-intimat eċċepixxa li mhuwiex minnu li r-rikorrenti huma mċaħħda mill-proprjeta` għaliex ir-rikorrenti qed jirċievu l-kera. Inoltre` ġie eċċepit, li r-rikorrenti qatt ma avviċinaw lill-intimat għal żieda fil-kera.

50. Il-Qorti tosserva li dak sollevat tramite dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet ma jiffurmax il-pern u l-mertu li għandu jiġi mistħarreġ f'każ Kostituzzjonali ta' din ix-xorta, fejn il-materja prinċipali indagata għandha tkun tirrigwarda l-vjolazzjoni o meno tad-drittijiet umani. Il-fatt *per se* li r-rikorrent qed jirċievu l-kera bl-ebda mod ma jimplika li mhumiex imċaħħda mill-proprjeta u li l-azzjoni tar-rikorrent hija improponibbli kif qed jiġi eċċepit. Il-fatt li dejjem tħallset il-kera huwa inkontestat, iżda ma għandu eda relevanza għall-proċedura odjerna.

51. Għaldaqstant, tiċħad it-tmien u d-disa' eċċezzjonijiet.

52. **Permezz ta' l-għaxar eċċezzjoni**, ġie sostnut li kieku huwa verament kif qed jiġi allegat mir-rikorrenti fir-rikors promotur, kull kirja indefinita tista' tiġi itterminata. Jiġi osservat, fl-ewwel lok, li dan il-każ mhuwiex dwar terminazzjoni ta' kirja o meno, dik hija kwistjoni ta' natura ċivili.

53. Il-Qorti tosserva li, fil-każ odjern, il-materja mistħarrġa hija dik ta' indole Kostituzzjonali.

54. Għalhekk, tiċħad l-għaxar eċċezzjoni.

55. **Permezz tal-ħdax-il eċċezzjoni**, ġie eċċepit li l-kera m'għandhiex togħla aktar minn dak stabbilit fil-Kap 69.

56. Il-Qorti terġa' tosserva li fil-każ taħt eżami, mhijiex qed tiġi mistħarrġa l-ammont ta' kera, l-awment o meno tal-kera mħallsa, dawk huma kwistjonijiet bilaterali li jistgħu jitqajjmu quddiem il-Bord tal-Kera. għalhekk, din il-Qorti qed tirrespinġi wkoll din l-eċċezzjoni.

57. Għaldaqstant, tiċħad il-ħdax-il eċċezzjoni.

58. **Permezz tat-tnax-il eċċezzjoni**, ġie eċċepit li r-rikorrenti huma obbligati jirrispettaw il-kirja abbażi tal-prinċipju ta' *pacta sunt servanda*.

59. Il-Qorti tirrileva li mhuwiex kkontesat li l-kirja in kwistjoni għadha għaddejja u għadha viġenti. Iżda, kif diġà ribadit, l-istħarriġ f'dan il-każ mhuwiex dwar l-aspett tal-kirja u l-principju ta' *pacta sunt servanda*, iżda dwar jekk hemmx leżjoni tad-drittijiet fondamentali o meno.

60. Għalhekk, tiċħad it-tnax-il eċċezzjoni

Eċċezzjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar

61. Jirriżulta li l-Awtorita` tad-Djar qajjmet varji eċċezzjonijiet li huma is-segwenti:

    1. L-atturi ridu jippruvaw li huma sidien tal-fond *de quo.*
    2. L-imsemmija proprjeta` ġiet rekwiżizzjonata fit-3 ta' Ġunju 1980, u l-istess proprjeta` ġiet derekwiżizzjonata fis-16 ta' Marzu 2007.
    3. Il-proprjeta` ġiet mikrija għal skopijiet residenzjali.
    4. Il-Qorti Kostituzzjonali ma tistax tintuża biex talloka danni.
    5. L-atturi ma jistgħux jitolbu għal kumpens ta' allegat ksur ta' drittijiet li setgħu sofrew l-antennati tagħhom.
    6. L-ordni ta' rekwiżizzjoni ma tilledix id-drittijiet Kostituzzjonali.
    7. L-atturi jħalltu kumpens għal leżjoni ta' drittijiet fondamentali ma' azzjoni ta' danni.
    8. Ma hemm l-ebda provi li l-aventi kawża tar-rikorrenti sofrew leżjoni ta' drittijiet fondamentali, meta kienu mge għla jaccettaw lill-inkwilini. Ir-rikorrenti ma sofrew xejn u m'hemmx prova li l-awturi fit-titolu sofrew dwar dan.

62. Dwar l-ewwel eċċezzjoni, diġa' gie stabbilit, li r-rikorrenti ippruvaw it-titolu tagħhom permezz tad-dokumenti eżebiti mar-rikors promotur, Dok A u Dok B.

63. Għalhekk, il-Qorti tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

64. **Dwar it-tieni u t-tielet eċċezzjoni** relatati mad-difiża illi l-fond qiegħed jintuża għal skop residenzjali, il-Qorti tosserva illi mhuwiex qed jiġi kkontestat il-fatt li l-proprjeta` ġiet mikrija għal skopijiet residenzjali. Huwa fatt inkontestat li jirriżulta mill-atti tal-każ li l-imsemmi fond ġie derekwiżizzjonat fis-16 ta' Marzu 2007. Dawn ir-riżultanzi fattwali ma jimpinġux fuq l-istħarriġ neċessarju f'każ Kostituzzjonali ta' din ix-xorta.

65. Għalhekk, il-Qorti tiċħad it-tieni u t-tielet eċċezzjoni.

66. **Dwar ir-raba' u s-seba' eċċezzjonijiet,** li huma konnessi, ġie eċċepit lil-Qorti Kostituzzjonali ma tistax tintuża biex jiġu allokati danni. Inoltre`, qed jiġi sostnut li l-atturi qed iħalltu kawża għal kumpens għal leżjoni tad-drittijiet fondamentali ma' każ ta' danni.

67. Il-Qorti tosserva illi, minn qari tat-talbiet kif dedotti, huwa evidenti li r-rikorrenti qed jitolbu kumpens jekk jinstab li hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali. Il-kelma danni, ma ntużatx f'dan il-kuntest ta' danni f'sens ċivili. Din l-istess Qorti Kostituzzjonali, meta tiġi biex titratta l-kwistjoni ta' kumpens titkellem dwar '*Danni pekunarji*' u '*Danni non-pekunarji*' għalhekk, dawn l-eċċezzjonijiet ma

jreġġux. Din il-Qorti tqis li m'hawn l-ebda taħlit, kif sollevat tramite s-seba' eċċezzjoni, bejn kumpens f'kawża Kostituzzjonali u danni ċivili.

68. Għalhekk, il-Qorti tiċħad ir-raba' u s-seba' eċċezzjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar.

69. **Dwar il-ħames eċċezzjoni**, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens għal allegat ksur għal perjodi li setgħu sofrew l-antenati tagħhom.

70. Il-Qorti tosserva li r-rikorrenti akkwistaw l-imsemmi fond permezz ta' wirt mingħand ommhom defunta Gerogette Cauchi. Illi huwa leċitu, li l-Qorti tqis biss il-perjodu ta' żmien minn meta r-rikorrenti akkwistaw it-titolu fuq l-imsemmija proprjeta`.

71. Għaldaqstant, il-Qorti tilqa' din il-ħames eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

72. **Dwar is-sitt eċċezzjoni**, ġie sostnut li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ma tilledix id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti.

73. Il-Qorti tirrileva li jirriżulta li l-ordni ta' rekwiżizzjoni ħarġet fit-3 ta' Ġunju 1980 u l-fond *de quo* ġie derekwiżizzjonat fis-16 ta' Marzu 2007. Għalhekk, ladarba l-fond ġie derekwiżizzjonat fl-2007, kien dakinhar illi l-effetti tar-rekwiżizzjoni twaqqfet.

74. Jirriżulta illi r-rikorrenti akkwistaw it-titolu fuq l-imsemmi fond fis-16 ta' Jannar 2001 u fit-tielet talba, r-rikorrenti qed jikkontendu li sofrew leżjoni tad-drittijiet fondamentali konsegwenza tar-rekwiżizzjoni in kwistjoni. Madankollu, fl-istħarriġ tagħha l-Qorti mhijiex ser tindaga il-kwistjoni tar-rekwiżizjoni *per se*, ladarba l-fond ġie derekwiżizzjonat. Ir-rekwiżizzjoni u d-derekwiżizzjoni jiffurmaw parti mir-riżultanzi fattwali ta' dan il-każ. Iżda, l-Awtorta` tad-Djar qatt ma kienet vestita b'fakolta` leġislattiva, kwindi ma tistax tiġi dikjarata responsabbli għat-talbiet tar-rikorrent kif dedotti, nonostante li kien hemm ir-rekwiżizzjoni in vigore għal numru ta' snin. Din il-Qorti ser tindaga hemmx leżjoni tad-drittijiet fondamentali a tenur tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009, li jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni.

75. In vista tas-suespost, is-sitt eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar, qed tiġi wkoll miċħuda.

76. **Dwar it-tmien eċċezzjoni**, ġie eċċepit li m'hemm l-ebda prova li l-aventi kawża tar-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fondamentali.

77. Il-Qorti tirrileva illi ladarba, ġie diġa' stabbilit li l-Qorti, kemm il-darba jinstab li hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti, ser tieħu konjizzjoni biss taż-żmien minn meta r-rikorrent akkwistaw it-titolu fuq l-imsemmi fond. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan, din l-eċċezzjoni ma tistax treġġi, peress li m'hemm l-ebda ħtieġa li jiġi mistħarreġ l-aventi kawża tar-rikorrenti sofrewx leżjoni tad-drittijiet tagħhom o meno.

78. Għalhekk, tiċħad ukoll t-tmien eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

Eċċezzjonijiet preliminari tal-Avukat tal-Istat

79. **Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu**, l-Avukat tal-Istat isostni li r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom, u li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi preċedenti qabel huma saru sidien tal-proprjeta` in kwistjoni.

80. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat ikkonferma li r-rikorrenti ġabu prova ċara tat-titolu permezz tad-dokumenti eżebiti fl-atti. Għalhekk, ġie sottomess, li jinsab sodisfatt li r-rikorrenti tassew għandhom titolu fuq l-imsemmi fond. Madankollu, ġie eċċepit u sottomess fis-sottomissjonijiet, li kif enunċjat fil-ġurisprudenza nostrana, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar il-perjodi preċedenti meta kienu għadhom mhumiex sidien, għaliex fil-perjodu preċedenti ma kellhom l-ebda possedimenti.

81. Il-Qorti tosserva illi ġie sottomess mill-Avukat tal-Istat li r-rikorrenti jistgħu biss jilmentaw mis-16 ta' Jannar 2001, minn meta saru sidien. Referibbilment għal dan, din il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni tal-Avukat tal-Istat, u tqis li kwalunkwe ilment da parti tar-rikorrent għandu jitqies b'effett minn Jannar 2001 'il quddiem, ossija minn dakinhar illi r-rikorrenti saru s-sidien tal-fond.

82. Għaldaqstant, dwar l-ewwel eċċezzjoni, filwaqt illi ma hijiex ser tikkunsidraha fejn jirrigwarda titolu, stante illi anke l-Avukat tal-Istat ikkonferma illi nġiebu provi dwar dan, din il-Qorti ser tilqa' limitatament l-ewwel eċċezzjoni b'referenza għall-fatt li r-rikorrenti jistgħu jilmentaw biss għall-perjodu ta' żmien meta huma saru sidien tal-imsemmija proprjetà.

83. **Fit-tieni eċċezzjoni preliminari**, l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes kontra Ordni ta' Rekwiżizzjoni, b'hekk it-tilwima tar-rikorrenti hija mal-Awtorita` tad-Djar. Jiġi osservat, li għalkemm ir-rikorrenti qed jilmentaw mill-Ordni ta' Rekwiżizzjoni l-imsemmi fond, mertu ta' dan il-każ, ġie derekwiżizzjonat l-2007. Inoltre`, l-ilment prinċipali tar-rikorrenti huwa l-inkwilinat *ex lege* li għadu għaddej sal-lum, bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69.

84. Tajjeb jingħad, li l-Awtorita` tad-Djar qatt ma kienet vestita b'fakolta` leġislattiva, b'hekk mhijiex responsabbli għal ebda promulgazzjoni ta' leġislazzjoni. Infatti, l-Avukat tal-Istat m' għandux u qatt ma kellu il-mansjoni li joħroġ ordnijiet ta' rekwiżizzjoni.

85. L-Avukat tal-Istat, fis-sottomissjonijiet, sostna li mhuwiex il-leġittimu kontradittur, għal dawk it-talbiet li jirrigwardaw il-konsegwenzi ta' ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni. Ġie sottomess, li fejn tidħol ir-rappreżentanza tal-Gvern, wieħed irid iħares lejn l-Artikolu 181B tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi li l-Gvern għandu ikun rappreżentat f'azzjonijiet ġudizzjarji mill-kap tad-Dipartiment tal-Gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni. Is-subinċiż (2)

tal-istess artikolu jipprovdi l-Avukat tal-Istat għandu jirrapreżenta lill-Gvern f'dak l-atti u azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jkunu diretti kontra wieħed jew aktar mill-Kapijiet tad-Dipartimenti l-oħra tal-Gvern. Di piu`, ġie sottomess ukoll mill-Avukat tal-Istat, li l-Artikolu 3(1) tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta jistipula b'mod ċar, li d-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali huwa responsabbli għall-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni.

86. Il-Qorti tirrileva illi, ladarba wieħed mill-ilmenti fit-talbiet tar-rikorrenti, u ċioe`, tramite t-tielet talba, huwa indirizzat speċifikament lejn l-ordni tar-rekwiżizzjoni maħruġa fuq l-imsemmi fond, għal dak referut fit-talbiet referibbilment għall-Ordni ta' rekwiżizzjoni, l-Avukat tal-Istat ma jistax jirrispondi għal dan.

87. Għalhekk, il-Qorti tilqa' it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, u tiddikjara li għal dak li jirrigwarda ilmenti dwar l-Ordni ta' rekwiżizzjoni, l-Avukat tal-Istat m' għandux jirrispondi għal dan.

88. **Fit-tielet eċċezzjoni** , l-Avukat tal-Istat sostna li r-rikorrenti setgħu kkontestaw l-ordni ta' rekwiżizzjoni. għalkemm ma jirriżultax mill-provi li r-rikorrenti qatt ikkontestaw l-ordni ta' Rekwiżizzjoni.

89. Il-Qorti tirrileva li ladarba l-imsemmi fond ġie derekwiżizzjonat fl-2007, din il-kwistjoni m' għandhiex timpinġi fuq id-deċiżjoni, u ċioe` fuq jekk hemmx leżjoni tad-drittijiet fondamentali o meno.

90. Għalhekk, il-Qorti tiċħad ukoll it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

91. **Fir-raba' eċċezzjoni**, l-Avukat tal-Istat, bl-istess mod bħall-intimati l-oħra, sostna li inħalqet relazzjoni ta' kirja stante li l-aventi kawża tar-rikorrenti u r-rikorrenti aċċettaw il-kera mingħand l-intimat.

92. Kif diġà ribadit aktar il-fuq, il-kwistjoni tal-aċċettazzjoni tal-kera jew le ma timpinġix fuq il-mertu u l-istħarriġ li jrid isir fil-każ in eżami.

93. Għalhekk, tiċħad ukoll ir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Meritu tal-każ

94. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara l-kirja rigward il-fond 52, ġia 37, Kortin Sacred Heart Street, Birkirkara, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu ivvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009 meta qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Charles Schembri.

95. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

Artikolu 37

96. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli. Inoltre`, b'referenza għall-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, ġie eċċepit, li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Inoltre`, ġie eċċepit li m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

97. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottolinea li fil-każ in eżami, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax, stante li ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, in kwantu hawn non si tratta ta' teħid ta' proprjeta`, jew ta' jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tal-istess proprjeta`. Infatti, ġie sottomess li fil-każ in eżami ma sar l-ebda teħid forzuż ta' proprjeta`, iżda kontroll fl-użu tal-proprjeta`. Għalhekk, l-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dwar l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, fir-risposta tiegħu l-Avukat tal-Istat, jissottolinea, li jridu jiġu mistħarrġa l-elementi li jsawru dan l-artikolu. Saret referenza għall-interferenza tal-Istat fuq id-dritt ta' proprjeta`, fejn ġie sostnut li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa biex jidentifika u jilleġisla fl-interess ġenerali, sabiex jipproteġi persuni ma jitkeċċewx mid-dar ta' abitazzjoni.

98. L-Avukat tal-Istat issottometta wkoll fis-sottomissjonijiet, li l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 ikkontestat mir-rikorrenti, jipprovdi għat-teħid ta' pussess bl-operazzjoni ta' kirja. għalhekk, ġie sostnut, li l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma jistax jiġi mistħarreġ u huwa meħlus mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37. F'dan is-sens ġie ċitat il-każ **Philip Amato Gauci vs Avukat Ġenerali et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2006.

99. Minn naħa l-oħra, r-rikorrenti ma jaqblu xejn ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat u jikkontendu illi sofrew leżjoni tad-dritt tagħhom stante li baqgħu jirċievu kera annwali miżera ta' Ewro 209, b'hekk qed jiġi ipperċepit ammont ta' anqas minn ħamsa fil-mija (5%) tal-valur lokatizzju fis-suq. Ġie sottolineat ukoll fis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti, li l-leżjoni prinċipali lamentata mir-rikorrenti hija l-kera irriżorja li ma tikkombaċjax mal-valur lokatizzju offert fis-suq. Ir-rikorrenti qed jilmentaw ukoll li m'hemmx garanzija proċedurali u termini raġonevoli, li ser jirċievu l-proprjeta` libera u franka minn kull inkwilinat, iżda l-inkwilinat baqa' jintiret *ex lege* meta l-proprjeta` hija tar-rikorrenti.

100. Di piu`, b'referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ġie sottomess mir-rikorrenti, li f'dawn iċ-ċirkostanzi, bil-liġi kif inhi, ir-rikorrenti qajla jistgħu jieħdu lura l-fond minkejja t-titjib li sar fil-liġi tal-kera u l-bidliet miġjuba bl-Att X tal-2009, dan peress li l-Kap 69 baqa' jimponi relazzjoni ta' sid u kerrej. Permezz ta' dan l-argument, ir-rikorrenti sostnew li l-kirja li nħolqot bil-liġi, kienet teħid ta' pussess obbligatorju kif maħsub taħt l-Artikolu 37. Madankollu,

din il-Qorti ma tqisx li dan l-argument huwa validu u applikabbli għall-każ odjern. Din il-Qorti tqis, li kif del resto ammess fl-istess sottomissjonijiet tar-rikorrenti, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, fejn dan tal-aħħar jitkellem dwar tgawdija ta' 'possedimenti'.

101. B'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti sostnew li għalkemm is-setgħa tal-Istat li jindaħal għall-ġid nazzjonali hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali, iżda tibqa' l-ħtieġa li jintwera mill-Istat li l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita`. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bl-emendi tal-Att X tal-2009 seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, stante li l-inkwilin fil-każ in eżami, Schembri baqa' jirrisjedi fil-fond bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69. Għalhekk, dak argumentat huwa, li kumpens ta' 5% ta' dak li suppost qed jirċievu r-rikorrenti ma jistax ikun ġust.

102. B'referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-tgawdija paċifika tal-'possedimenti'. L-Artikolu 37(1) jitkellem dwar teħid b'mod obbligatorju tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

103. L-**Artikolu 37(1) tal-Kostuzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

> "*Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta.*"

104. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

> "*Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi*

propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta' huwa eżenti mill-applikazjoni tal-Aritikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

105. Fil-ġurisprudenza, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

"*Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet 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. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni."*

106. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

107. Hawnhekk, il-Qorti ser tirreferi għas-sentenza reċenti deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020 fl-ismijiet **Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali et,** fejn kien ġie rilevat hekk mill-Avukat tal-Istat, li ladarba l-kirja mertu tal-każ kienet imħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931, il-Qorti kellha tieħu wkoll konjizzjoni tal-Artikolu 37 u 47(9) tal-Kostituzzjoni.

108. L-**Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi:

"*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' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;

(b) *Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` 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-proprjea`; jew*
(d) *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*

109. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan l-istess prinċipju ġie applikat fil-każ **Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs L-Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020. Din il-Qorti ser tadotta dan il-prinċipju hawnhekk enunċjat, u tiddikjara bl-istess mod, li l-Kap 69 ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. F'dan ir-rigward, l-ewwel u t-tieni talba, sa fejn jikkonċerna l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistgħux jintlaqgħu.

110. Għalhekk, din il-Qorti ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem

111. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

"*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat tgawdija paċifika tal-possediment 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.*"

112. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

"*Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of*

*property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the ri ght to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the li ght of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, **James and others vs the United Kingdom**, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in **Sporrong and Lonnroth vs Sweden**, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). **Hutten Czapska vs Poland** - (App No. 35015/97 -19 June 2006*).”

113. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta’ Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta’ dar ta’ abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta’ ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn Ewro 215 fis-sena, b’mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta’ tgawdija tal-propjetarju ta’ ħwejġu.

Fil-każ suċitat ingħad:

“Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni”.

114. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta’ Ġunju 2020.

*“However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……..”(See, for example, Anthony **Aquilina vs Malta** no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; **Montanaro Gauci & others vs Malta**, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and **Zammit and Attard Cassar vs Malta**, cited above § 62).*

115. F’dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

“*In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant’s state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant.*

The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation."

116. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti sostnew, li jirċievu kera miżera ta' €219 fis-sena, li jfisser li r-rikorrenti qed jipperċepixxu anqas minn 5% tal-valur lokatizzju. Għalhekk, ir-rikorrenti komplew jirreferu għar-rapport tal-Perit, fejn il-valur lokatizzju annwali fl-2019 ġie stmat għal €4,400 fejn jidher li r-rikorrenti sofrew telf pekunarju konsiderevoli matul is-snin, stante li l-kera li pperċepew kienet irriżorja komparata mal-valuri lokatizzji hemmhekk elenkati.

117. Fil-każ in eżami jirriżulta li l-kirja tal-imsemmi fond 52, ġia 37, Kortin, Sacred Heart Street, Birkirkara, hija koperta bil-Kap 69. Il-leżjoni prinċipali tar-rikorrenti tirrigwarda l-kera irriżorja. Iżda l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat ukoll fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-dritt tas-sid u tal-inkwilin, peress li m'hemmx garanzija proċedurali u terminu raġonevoli meta r-rikorrenti jistgħu jirċievu l-proprjeta` lura minn kull inkwilinat.

118. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

"*In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued hi għly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll* ***Sergio Falzon et vs L-A.G. et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).*

119. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti, issottolineaw li bis-saħħa tal-Kap 69 kif emendat bl-emendi tal-Att X tal-2009, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta`, indħil li ma kienx proporzjonat, u minħabba fih is-sid intalab jerfa' piż żejjed, meta mqabbel ma' l-għanijiet li għalihom dik il-liġi daħlet fis-seħħ. Din il-Qorti taqbel ma' dan l-argument. Fil-fatt, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għadu qed jirregola r-relazzjonijiet bejn is-sidien u l-inkwilini bi ksur tad-drittijiet fundamentali, b'mod li l-piż finanzjarju huwa mitfugħ kollu fuq is-sidien, f'dan il-każ, ir-rikorrenti. Ġie sottomess mir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet, li għalkemm hemm validita` konkreta għall-indil mill-istat fl-interess ġenerali, dejjem jibqa' meħtieġ li jintwera li l-istat żamm il-bilanċ xieraq bejn l-interess tal-individwu u dak tal-kommunita`. Il-proporzjonalita` mal-interessi tas-sid privat, fit-tgawdija tal-proprjeta` huwa rekwiżit neċessarju taħt dan l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol. Kif tajjeb sostnut mill-istess rikorrenti relevanti ħafna huwa l-każ deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-bniedem fis-27 ta' Frar 2018, **Vella vs Malta**, fejn ingħad, li l-għan aħħari huwa li l-privat waħdu ma jitgħabbiex bil-piż ta' miżuri li huma soċjali u fl-interess pubbliku.

120. Minn naħa l-oħra, l-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għar-rekwiżiti neċessarju b'referenza għall-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Inoltre`, l-Avukat tal-Istat sostna fis-sottomissjonijiet li stante li l-fond *de quo* ġie derekwiżizzjonat fl-2007, u Charles Schembri baqa' jgħammar fil-fond b'titolu ta' kera, b'hekk din il-kirja hija waħda li saret wara l-1 ta' Ġunju 1995, u ma tistax titqies li hija regolata bil-Kap 69.

121. Il-Qorti tosserva illi dan l-argument tal-Avukat tal-Istat huwa fallaċi u ma jistax ireġġi. Jiġi osservat, li l-inkwilin Charles Schembri kien ilu jirrisjedi fil-fond b'kera irriżorja għal perjodu twil ta' snin minn meta l-fond kien għadu rekwiżizzjonat. Għalhekk, evidentement, ma jista' qatt jingħad li din hija kirja li saret wara l-1 ta' Ġunju 1995. Fil-każ in eżami, kien hawn tiġdid awtomatiku ta' lokazzjoni, li seħħ bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-liġijiet, fosthom il-Kap 69. Għalhekk, dak li għandu jiġi mistħarreġ, huwa jekk dawn il-provvedimenti tal-liġi, li qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin, humiex jikkawżaw ksur tad-drittijiet fondamentali abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

122. L-argument tal-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet, li r-rikorrenti minn jeddhom daħlu f'kuntratt ta' kirja, ċertament mhuwiex argument validu biex jingħad li ma kienx hemm interferenza mill-Istat fil-każ in eżami. Dak proprju li kellu jiġi ppruvat li nżamm il-bilanċ ġust bejn il-ħtiġijiet tas-soċjeta' u r-rispett dovut għad-dritt tal-proprjeta` tal-individwu. Madankollu, mir-riżultanzi diġa' indikati f'dan il-każ, il-Qorti tqis, li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, kif tajjeb sottolineat mir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għal għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, fin-nuqqas ta' dan ikun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

123. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u l-liġijiet viġenti ħoloq sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Dan għaliex, kif tajjeb sottomess mir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom bl-operat tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u l-emendi tal-Att X tal-2009, peress li ntalbu jerfgħu piż żejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd tagħhom, meta mqabbel mal-għanijiet ta' akkomodazzjoni soċjali, li għalih dik il-liġi ddaħħlet fis-seħħ.

124. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u tgawdija ta' proprjetà tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom.

125. Din il-Qorti ħadet konjizzjoni mhux biss tan-nuqqas ta' tgawdija ta' proprjetà, iżda wkoll il-kera irriżorja li ġiet ipperċepita mir-rikorrenti matul is-snin, fejn ġie ipperċepit biss persentaġġ minimu tal-valur lokatizzju fis-suq.

126. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan kif spjegat aktar 'il fuq, iżda hemm leżjoni a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

127. Għalhekk, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan il-mertu, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

128. Referebbilment għall-ilment tar-rikorrenti b'referenza għall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, jiġi osservat, li r-rikorrenti bl-ebda mod, matul il-proċediment tal-każ ma ppruvaw diskriminazzjoni fil-konfront tagħhom. Minbarra hekk, fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti rreferew għall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni. Madankollu, fil-provi u fis-sottomissjonijiet tagħhom, m'hemm l-ebda aċċenn għal dan. Inoltre`, kif tajjeb sottomess mill-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet, il-ksur diskriminatorju, kif allegat mir-rikorrenti ma ġiex inkwadrat taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni tal-Artikolu 45(3), kif għandu isir f'allegat ilment ta' diskriminazzjoni. Għalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu taħt din id-disposizzjoni tal-liġi, u ma jirriżulta ebda ksur tad-drittijiet fondamentali abbazi ta' l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Kumpens

129. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi li għandhom ir-rikorrenti talli inkisru d-drittijiet tagħhom.

130. Jirriżulta wkoll, illi r-rikorrenti talbu lill-Qorti sabiex tiddikjara illi l-intimat ma jistax jibqa' jibbaża l-okkupazzjoni tiegħu fuq il-protezzjoni mogħtija lilu bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u sabiex tiġi tterminata l-kirja.

131. Il-Qorti tosserva illi dwar jekk l-intimat għandux jibqa' jibbenefika mill-protezzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dik hija kwistjoni illi għandha tiġi kkunsidrata u deċiża mill-Bord tal-Kera, a tenur tal-Kap 69, u dan sabiex jiġi assikurat illi kemm l-intimat kif ukoll ir-rikorrenti jingħataw possibilta` illi jressqu d-difiżi tagħhom quddiem dak il-Bord, illi huwa l-Bord kompetenti sabiex jiddeċiedi dwar jekk persuna għandhiex tkompli tgawdi l-protezzjoni tal-Kap 69 jew le - għalhekk, il-parti tat-tieni talba tar-rikorrenti sa fejn tirrigwarda dan, mhijiex ser tiġi kkunsidrata minn din il-Qorti. Din il-Qorti madankollu, ser tipprovdi danni a tenur tal-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

132. Fit-talbiet tagħhom ir-rikorrenti, preċiżament fir-raba' u l-ħames talbiet, liema talbiet huma għall-kumpens u danni, qed jintalab li dan isir abbażi tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. L-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jiffurmax parti mil-liġi Maltija. Għalhekk, kif tajjeb sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, b'hekk, fejn it-talbiet tar-rikorrenti qed

jinvokaw dan l-artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talba għal kumpens u danni ma tistax tintlaqa' a tenur ta' dan l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Madankollu, r-rikorrenti xorta ser jingħataw rimedju għad-drittijiet fondamentali tagħhom. Il-kumpens li ser jingħata mhuwiex a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea iżda a tenur tal-Artikolu 4(2) tal-Kap 319.

133. Għalhekk, għalkemm ir-rikorrenti għamlu referenza erronja għall-Artikolu 41, xorta waħda din il-Qorti ser tipprovdi għal danni, konsegwenza tal-fatt li nstab ksur tad-drittijiet tal-bniedem, a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u mhux a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

134. Jirriżulta illi, fit-talba tar-rikorrenti, huma talbu għal ħlas ta' kumpens u danni, li l-Qorti tifhem li jfisser pretensjoni għad-danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal-leżjoni sofferti mir-rikorrenti.

135. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li tali talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non-pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

Danni Pekunarji

136. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> "*Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mil-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat hu deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li ingħata lir-rikorrenti mil-ewwel Qorti, ma' jfissirx li allura il-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata jkun f'ammont viċin dak li tagħti il-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra ir-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (EUR 25,000). Hija ikkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-propjeta' tagħhom mingħajr ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma' dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-propjeta' tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond".*
>
> *Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali 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 (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-Artikolu 5 tal-Kap 158.*"

137. Il-Qorti tosserva wkoll illi fil-kalkolu tal-kumpens illi huwa dovut għal leżjoni tat-tip kontemplat permezz ta' l-azzjoni odjerna, hija ta' benefiċċju għall-parti li jkun regola ċara u sempliċi dwar kif il-Qorti tasal għal tali kumpens.

138. Il-Qorti kif ippreseduta, temmen li huwa fl-aħjar interess tal-ġustizzja u tal-partijiet kollha li jkun hemm regola ċara u sempliċi li abbażi tagħha wara li tkun qieset li l-elementi kollha fuq ġia msemmija lkoll jirriżultaw, il-Qorti tasal biex tiffissa l-kumpens, u tħoss illi tali regola għandha tkun ta' kumpens ekwivalenti ħamsin fil-mija (50%) tal-valur medju lokatizzju tul il-perjodu kollu fejn ir-rikorrenti ġew imċaħħda mill-proprjeta`.

139. Il-Qorti tqis li tali ċarezza u sempliċita` fir-regola ta' applikazzjoni ta' kumpens għandha tkun ta' assistenza u għajnuna għall-partijiet sabiex jistgħu jaslu għal indikazzjoni ta' kumpens ġust <u>qabel</u> ma jinbdew il-proċeduri odjerni, liema fatt ikun jista' jwassal sabiex jitnaqqsu l-volum kbir ta' kawżi Kostituzzjonali fuq kumpens illi l-Qorti bdew jiffaċċjaw reċentement.

140. Jirriżulta mill-assjem tal-provi, li l-fond in kwistjoni kien intiret mid-defunta Georgette Cauchi permezz ta' testment datat 20 ta' Diċembru 1975, mingħand il-ġenituri tagħha. In segwitu, il-fond kien ġie rekwiżizzjonat b'rekwiżizzjoni numru 42730/80 fit-3 ta' Ġunju 1980, kif jidher f'Dok C eżebit. Sussegwentement, l-imsemmi fond ġie derekwiżizzjonat fis-16 ta' Marzu 2007 kif jidher minn Dok D. eżebit mar-rikors promotur. Matul il-perjodu li l-fond kien rekwiżizzjonat u anke in segwitu għad-derekwiżizzjoni, l-intimat Charles Schembri kien baqa' jirrisjedi fl-imsemmi fond *qua* inkwilin.

141. Jirriżulta li l-fond iddevolva fuq ir-rikorrenti wara l-mewt ta' ommhom Gerogette Cauchi, fis-16 ta' Jannar 2001 kif jidher mid-dikjarazzjoni *causa mortis* eżebita bħala Dok A. Għalhekk, kwalsiasi kumpens li għandu jingħata lir-rikorrenti, bħala sidien tal-fond mertu tal-kawża odjerna, għandu jingħata mill-2001 'il quddiem.

142. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti w il-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 18 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 2001 sal- 2019,

Fis-sena 2000	Ewro 1,440
Fis-sena 2005	Ewro 1,800
Fis-sena 2010	Ewro 2,400
Fis-sena 2015	Ewro 3,240
Fis-sena 2019	Ewro 4,440

143. Ikkunsidrat li s-sena 2001 tiġi kkunsidrata fl-intier tagħħa, il-qliegħ prevvist li setgħu jipperċepixxu ipotetikament ir-rikorrenti sal-preżentata ta' dan il-każ fl-2019, kien jammonta għal erbgħa u erbgħin elf, mija u sittin Ewro (€44,160).

144. Jirriżulta għalhekk li applikat ir-regola fuq imsemmija, ossija li l-Gvern għandu jagħmel tajjeb in linea ta' danni għall-ammont ta' nofs il-qliegħ li seta' jiġi rikavat, il-kumpens għandu jkun ta' tnejn u għoxrin elf, u tmenin Ewro (€22,080) li huwa għal kull sena mill-2001 sas-sena 2019, illi fiha tali leżjoni kienet ċarament ikkawżata fil-konfront tar-rikorrenti bħala sidien tal-fond sas-sena tal-preżentata tal-kawża odjerna.

145. Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku il-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

146. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidatat mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

147. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jingħata mill-2001, sad-data tal-preżentata tal-kawża fl-2019 għaddew tmintax-il sena, għalhekk il-kumpens għandu jkun ta' disat elef Ewro (€9000).

148. Tenut kont tal-fatt, li mill-2010, ir-rikorrenti kienu spussessati mill-proprjeta` tagħhom mingħajr ebda kumpens, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrenti għandhom jingħataw għan-nuqqas fil-konfront tagħhom għandu jkun ekwivalenti għal tnejn u għoxrin elf u tmenin Ewro (€22,080) bħala danni pekunarji u disat elef Ewro (€9,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' wieħed u tletin elf, u tmenin Ewro (Ewro 31,080).

Rimedju ulterjuri

149. Bħalma ġia indikat il-Qorti aktar il-fuq, dina l-Qorti ma hijiex ser tqis it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament ta' l-intimata, in vista tal-fatt illi deċiżjoni ta' żgumbrament iċċaħħad id-dritt lill-intimata illi tingħata l-possibbilta' li tressaq id-difiżi tagħha quddiem il-forum opportun, ossija l-Bord li Jirregola l-Kera.

150. Madanakollu, fil-preżent, fl-eventwalita' li l-intimat imut u "wild naturali jew legali" ta' l-intimat, kif imsejjħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "membri tal-familja tal-kerrej" fil-Kap 69, ikunu qed jgħixu miegħu, tali persuni għandhom dritt jibqgħu jabitaw fil-fond bħala "kerrejja" a tenur tal-Kap 69 u tal-Kodici Ċivili.

151. Huwa ċar illi, in vista tal-fatt li dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqgħax isseħħ.

152. Għalhekk, għal dak illi jirrigwarda t-tieni talba tar-rikorrenti, għalkemm dina l-Qorti ma hijiex ser tordna l-iżgumbrament ta' l-intimat mill-fond, din il-Qorti ser tordna illi l-wild naturali jew legali w membri tal-familja ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kap 69 u fil-Kodiċi Ċivili.

Konklużjoni

Il-Qorti;

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

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, u tal-intimati;

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

Tilqa' biss il-ħames eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

Tiċħad ir-rimanenti eċċezzjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar.

Tilqa' t-tieni, eċċezzjoni tal-intimat Charles Schembri.

Tilqa' wkoll limitatament, is-seba' eċċezzjoni tal-intimat Schembri għal dak li jirrigwarda l-iżgumbrament.

Tiċħad l-ewwel, it-tielet, ir-raba', l-ħames, is-sitt, it-tmien id-disa', l-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni tal-intimat Schembri.

Tiċħad limitatament l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għal dak li jirrigwarda t-titolu tal-fond. Tilqa' limitatament l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, fis-sens, li l-

kumpens għar-rikorrenti jibda jiddekorri mill-perjodu meta l-fond iddevolva fuqhom mill-wirt ta’ Georgette Cauchi.

Tilqa’ t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat, in kwantu, l-Avukat tal-Istat m’ għandux jirrispondi dwar l-ilment ta’ Ordni ta’ Rekwiżizzjoni.

Tilqa’ l-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat in kwantu l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma japplikax.

Tilqa’ t-tmien eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha ta’ l-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet spjegati.

Tilqa’ l-**Ewwel Talba** tar-rikorrenti limitatament, kif ġej billi:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, u l-Att X tal-2009, u l-operazzjonijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni għall-fond 52, ġia 37, Kortin Sacred Heart Street, Birkirkara lill-intimat, b’hekk ir-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta) iżda tiċħad it-talba għar-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta.

Tiċħad limitatament l-ewwel talba fejn it-talba tirrigwarda dikjarazzjoni ta’ ksur li l-ordni ta’ rekwiżizzjoni numru (42730/80) kienet qed tilledi d-drittijiet fondamentali tagħhom.

Tilqa’ limitatament it-**Tieni Talba** u;

- **Tiddikjara** li dawn ir-rikorrenti għandhom jingħataw kumpens kif ser jiġi indikat aktar ‘il quddiem.

- **Tiddikjara** illi kwalsiasi wild naturali jew legali u membri tal-familja ta’ l-intimati ma għandhomx aktar dritt jibbenefikaw mill-protezzjoni lilhom mogħtija a tenur tal-Kap 16 u l-Kap 69 fl-eventwalita` tal-mewt ta’ l-intimata.

- **Tiċħad** it-talba għall-iżgumbrament tal-intimat Charles Schembri mill-fond *de quo.*

Tiċħad it-**Tielet Talba** billi tiddikjara li l-Avukat tal-Istat mhuwiex direttament responsabbli għar-rekwiżizzjoni, kif hawnhekk mitlub tramite din it-talba, liema rekwiżizzjoni m’ għadhiex in vigore stante li d-derekwiżizzjoni seħħet fl-2007, u peresss li l-Avukat tal-istat mhuwiex responsabbli għall-ħruġ ta’ ordni ta’ rekwiżizzjoni, l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli biex iħallas il-kumpens kif imsemmi fl-ewwel talba, konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-Att X tal-2009.

Tilqa’ r-Raba’ Talba billi Tillikwida l-ammont ta’ tnejn u għoxrin elf, u tmenin Ewro (€22,080) bħala danni pekunarji u disat elef Ewro (€9,000) bħala danni non-pekunarji, li

flimkien jagħmlu total ta' **wieħed u tletin elf u tmenin Ewro (Ewro 31,080)** mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, lanqas ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Il-kumpens qed jingħata a tenur tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u abbażi tal-Artikolu 4(2) tal-Kap 319.

Tilqa' l-Ħames Talba billi Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' tnejn u għoxrin elf u tmenin Ewro (€22,080) bħala danni pekunarji u disat elef Ewro €9,000 bħala danni non-pekunarji li flimkien jagħmlu total ta' wieħed u tletin elf u tmenin Ewro (Ewro 31,080) mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, lanqas ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda abbażi tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 (tal-Liġijiet ta' Malta).

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni, inklużi dawk tal-ittra uffiċċjali datata 20 ta' Ġunju 2019 għandhom ikunu kollha a kariku tal-Avukat tal-Istat filwaqt illi l-konvenuti Charles Schembri u l-Awtorita' tad-Djar għandhom jerfgħu l-ispejjeż tagħhom.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur