QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 31 ta' Awwissu, 2021.

Numru 1

Rikors numru 207/19/1 TA

Mary Azzopardi f'isimha personali u f'isem u għan-nom ta' ħuha Lucrezio Azzopardi li huwa assenti minn dawn il-gżejjer, kif debitament awtorizzata bi prokura "Dok. X" hawn annessa; Peter Azzopardi; Carmel Azzopardi; Francis Constantine Azzopardi; Franklin Azzopardi; Louise Azzopardi u Rita Gauci

v.

Awtorita` tad-Djar; Avukat Ġenerali u b'digriet tal-14 ta' Lulju, 2020; l-Avukat Ġenerali ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat; Carmel sive Charles Galea u Maria Rosaria sive Lucy Galea

1. L-atturi huma l-proprjetarji tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri li akkwistaw b'wirt mingħand missierhom/nannuhom. Il-fond in kwistjoni kien ġie rekwiżizzjonat u allokat lill-konvenut Charles Galea b'effett mill-10 ta' Jannar, 1977, permezz tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 14245

versu l-kera ta' Lm18 fis-sena, liema kera qatt ma ġiet aċċettata minnhom jew mill-awturi tagħhom. Fit-23 ta' Jannar, 1979, is-Segretarju tad-Djar kien informa lill-istess Charles Galea illi l-fond imsemmi, li kien ġie allokat lilu temporanjament, seta' jiġi okkupat minnu "għal kollox" u llum-il ġurnata huwa jgħix f'dan il-fond flimkien ma' martu u wliedhom. Huma jilmentaw illi din l-ordni ta' rekwiżizzjoni imponiet fuqhom *landlord/tenant relationship* għal żmien indefinit u versu kera inadegwata u għalhekk huwa leżiv tad-drittijiet fondamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

> *"(I) Tiddikjara u tiddeciedi illi minhabba c-cirkostanzi u fatti suesposti u dawk Ii ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors u minhabba l-Ordni ta' Rekwizizzjoni numru R.O./14245, tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawza minnhom kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti ta' tali Ordni ta' Rekwizizzjoni ghadhom sa llum jincidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.*
>
> *(II) Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond 85 gja 43 gja 36, Triq id-Duluri, l-Hamrun, proprjeta tar-rikorrenti, a favur tal-intimati Carmel sive Charles Galea (K.I. 1098144M) u Maria Rosaria sive Lucy Galea (K.I. 824349M) tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkancellaw ghall-effetti kollha tal-ligi ir-rekwizizzjoni relattiva, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess u godiment shih u reali ta' hwejjighom, primarjament billi listess intimati Carmel sive Charles Galea (K.I. 1098144M) u Maria Rosaria sive Lucy Galea (K.I. 824349M) jigu zgumbrati mill-fond imsemmi u r-rikorrenti rrintegrati fil-pussess u godiment shih ta' hwejjighom.*

(III) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwizizzjoni u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk ta' linkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

(IV) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Ligi.

(V) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jhallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa ghas-subizzjoni."

3. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa, *inter alia,* illi l-atturi għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom, illi huwa m'huwiex il-leġittimu kontadittur f'din l-azzjoni ai termini tal-Artikolu 181B tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, illi l-atturi ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji disponibbli, illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli f'dawn il-proċeduri, illi m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex l-ordni ta' rekwiżizzjoni nħarġet għal skop leġittimu fl-interess ġenerali u għalhekk ukoll huwa permissibbli illi l-kera perċepita` minnhom ma tkunx ekwivalenti għal dik perċepibbli fuq is-suq liberu.

4. Carmel sive Charles Galea u Maria Rosaria sive Lucy Galea eċċepew, *inter alia,* illi huma m'humiex il-leġittimi kontraditturi f'din l-azzjoni u illi l-atturi m'utilizzawx ir-rimedju ordinarju disponibbli għalihom ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kaptiolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

5. L-Awtorita` tad-Djar eċċepiet, *inter alia,* illi l-atturi għandhom iġibu prova tat-titolu, illi l-atturi m'humiex vittmi ta' ksur ta' dritt fondamentali ġaladarba meta ħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni in kwistjoni huma ma kinux il-proprjetarji ta' dan il-fond u dejjem setgħu rrinunzjaw għall-eredita`, illi dawn il-Proċeduri Kostituzzjonali nfetħu sabiex jiġi evitat l-Istitut tal-Preskrizzjoni applikabbli fil-Kamp Ċivili, illi din il-Qorti m'hijiex kompetenti biex tiddeċiedi dwar danni, illi ebda żgumbrament ma jista' jew għandu jiġi ordnat, illi ma kien hemm xejn ħażin fil-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni in kwistjoni, illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni nħarġet għal skopijiet soċjali u għalhekk m'hemm l-ebda kwistjoni ta' ksur ta' drittijiet fondamentali.

6. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-30 ta' Marzu, 2021, ġie deċiż hekk:

> *"Għaldaqstant u għar-raġunijet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;*
>
> *Tilqa' t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat u tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju.*
>
> *Tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimati konjugi Galea u d-disgħa eċċezzjoni tal-Awtorita intimata.*
>
> *Tiċħad it-talbiet kollha tar-Rikorrenti.*
>
> *Spejjes ta' dawn il-proċeduri kwantu għal erbgħa partijiet minn ħamsa (4/5) a' karigu tar-rikorrenti u kwantu għar-rimanenti parti minn ħames partijiet (1/5) a' karigu tal-intimati. Spejjes tal-Avukat tal-Istat kollha a' karigu tar-rikorrenti."*

7. L-Awtorita` tad-Djar preżentat ir-risposta tal-appell tagħha fid-19 t'April, 2021, permezz ta' liema ssottomettiet illi dan l-appell għandu jiġi

miċħud u li f'kull każ m'għandhix tbati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri u tal-proċeduri fl-ewwel istanza.

8. Carmel sive Charles Galea u Maria Rosaria sive Lucy Galea preżentaw ir-risposta tal-appell tagħhom fis-26 t'April, 2021, permezz ta' liema ssottomettew illi l-aggravju tal-appellanti huwa ħażin u għandu jiġi mwarrab filwaqt li s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti.

9. L-Avukat tal-Istat preżenta r-risposta tal-appell tiegħu fis-27 t'April, 2021, permezz ta' liema ssottometta illi l-appell odjern għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti.

Ikkonsidrat;

10. L-appellanti resqu aggravju wieħed mis-sentenza appellata. Huma jargumentaw illi l-Qrati għandhom il-fakulta` sat-terminazzjoni ta' kull vertenza li jordnaw kwalsiasi korrezzjoni li jħossu hija ġusta u neċessarja għad-deċiżjoni tal-vertenza u għalhekk anke kieku kellu jiġi aċċettat li huwa żball li ma ssemmiex il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Ewwel Qorti kellha l-fakulta` illi tirranġa dak l-iżball ai termini tal-Artikolu 175(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, *multo magis* meta ma huwa żball xejn.

Jagħmlu referenza għal numru ta' sentenzi fejn minkejja li ġiet attakkata biss l-ordni ta' rekwiżizzjoni u mhux ukoll il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta xorta waħda ġie deċiż illi l-atturi sofrew ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom u ġie likwidat favur tagħhom kumpens b'konsegwenza ta' dan. Jargumentaw illi din hija qorti ta' ġustizzja u mhux qorti ta' semantika fejn għandhom isiru distinzjonijiet fil-kliem meta l-intendiment ċar ta' dak li qed jiġi attakkat huwa wkoll il-liġi li biha ħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni. Isostnu illi l-Ewwel Qorti għamlet diversi argumenti kontradittorji fis-sentenza tagħha. Iżidu illi l-intenzjoni tagħhom kienet dejjem li jattakkaw l-ordni ta' rekwiżizzjoni aktar milli l-Kapitolu 125 għaliex kien proprju din l-ordni li laqtithom fil-laħam il-ħaj peress illi minħabba din l-ordni huma spiċċaw spussessati mill-proprjeta` tagħhom b'kera irriżorja. Jgħidu wkoll illi skont il-ġurisprudenza u l-liġi m'hemmx bżonn illi wieħed jispeċifika l-liġi li taħta jkun qed jagħmel il-kawża, u dan skont il-massima *iura novit curia.*

11. L-Awtorita` tad-Djar tirribatti illi mhux biss qed jiġi mistenni li l-Qorti Kostituzzjonali tintuża għal skop ta' ġbir ta' danni iżda wkoll li timxi daqs li kieku l-liġi ma teżistix u tiġġudika fuq l-intuwitu u mhux fuq dak li hemm miktub. Issostni li ma jsegwix l-argument tal-appellanti li la ġiet attakkata l-ordni ta' rekwiżizzjoni ġiet ukoll attakkata l-liġi għaliex l-atturi qatt ma semmew il-liġi fir-rikors tagħhom. Tgħid illi l-appellanti qed juru disprezz lejn il-Qorti fir-rikors tal-appell tagħhom u li l-unika żball li qed isir huwa li

l-Qorti Kostituzzjonali tiġi stmata daqs li kieku kienet Qorti ordinarja intiża biss biex tagħti danni. Fir-rigward tal-ġurisprudenza ċitata mill-appellanti targumenta illi mitt preċedent ma jagħmilx liġi u li hija l-liġi li kellha tiġi attakkata u mhux l-ordni ta' rekwiżizzjoni għaliex ma kien hemm xejn ħażin jew anti-kostituzzjonali fil-ħruġ ta' din l-Ordni.

12. Carmel sive Charles Galea u Maria Rosaria sive Lucy Galea jargumentaw illi fl-aggravju tagħhom l-appellanti aktar attakkaw il-ġudikant li ta s-sentenza "bi kliem xejn dispreġġjattiv" milli ressqu argumenti legali sabiex juru kif is-sentenza kienet ħażina. Jargumentaw illi l-atturi huma żbaljati meta jsostnu illi f'dan il-każ japplika l-prinċipju *iura novit curia* għaliex ma jistgħux jippretendu li l-Qorti tagħmel tajjeb għan-nuqqas tagħhom li jibbażaw il-kawża fuq il-liġi u mhux fuq l-ordni ta' rekwiżizzjoni. Isostnu illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni joħrog mill-Artikolu 8 tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk jekk ma tiġix attakkata dik il-liġi ma jistax jinstab ksur.

13. L-Avukat tal-Istat jirribatti illi filwaqt illi l-appellanti qed jitolbu li s-sentenza appellata tiġi revokata l-appell m'huwiex dirett kontra dik il-parti tas-sentenza permezz ta' liema huwa ġie lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Isostni illi għalhekk, ġaladarba l-appellanti ma ndikawx kif din l-ordni tal-Ewwel Qorti taggravahom ai termini tal-Artikolu 143 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, il-liberazzjoni mill-osservanza tal-ġudizzju tal-

Avukat tal-Istat għandha tiġi kkonfermata, u żżid illi fi kwalunkwe każ din l-ordni tal-Ewwel Qorti hija ġusta ġaladarba m'hux qed tiġi attakkata l-validita` ta' xi liġi. Fil-mertu jargumentaw illi huwa ċar li r-rikors promotur tal-appellanti ġie dirett kontra l-ordni ta' rekwiżizzjoni biss u mhux ukoll kontra l-liġi jew xi parti minnha. Jargumenta illi fi kwalunkwe każ l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli għaliex hemm qbil fil-ġurisprudenza lokali illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuz. Fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jargumenta illi f'dan il-każ l-appellanti ma ġewx mgħobbija "*with a disproportionate and excessive burden"* ikkonsidrat li l-appellanti m'għamlu xejn biex jieħdu l-fond lura minn meta kien ħareġ l-ordni ta' rekwiżizzjoni fl-1977. B'referenza għall-ġurisprudenza eżistenti fuq din il-materja jsostni illi dawn is-sentenzi ma stabbilew l-ebda prinċipju universali iżda kkostitwew stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dik il-kawża partikolari, u jżid illi bl-introduzzjoni tal-emendi fil-Kodiċi Ċivili l-kera pagabbli lis-sidien togħla kull tlett snin fuq il-bażi tal-indiċi tal-inflazzjoni. Isostni illi anke fil-każ li tinstab vjolazzjoni kif allegat mill-appellanti, ir-riżarċiment mogħti jista' jkopri biss danni morali għall-leżjoni subita għaliex din il-Qorti ma tistax tagħti kumpens li jirrifletti d-danni li setgħu ġew subiti mill-appellanti ġaladarba m'hijiex qorti ta' ġurisdizzjoni ċivili. Iżid li fi kwalunkwe każ l-appellanti ma ressqux prova li sofrew danni materjali għaliex kien obbligu tagħhom li jressqu prova li effettivament tilfu kirjiet bi prezz partikolari.

14. L-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet attriċi wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet fil-mertu:

> *"25. Qabel ma din il-Qorti bdiet tikkunsidra l-mertu, ħasbet fit-tul dwar aspett li jolqot il-qalba tal-azzjoni li qegħdin jesperitaw ir-rikorrenti: dik li d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protteti minn artikolu 37 u artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kostituzzjoni u Konvenzjoni qed ikunu leżi. Fl-ewwel talba tagħhom ir-rikorrenti qed jattribwixxu din il-leżjoni "minhabba l-ordni ta' rekwizzjoni numru RO 14245".*
>
> *26. Ir-rikorrenti ma humiex jsostnu li l-ħruġ ta' din l-ordni inħareġ b'mod abbużiv jew mhux għall-iskop li tird il-liġi. Li kieku qegħdin għidu hekk, ikunu fil-fatt qegħdin jaċċettaw li l-liġi li bis-saħħa tagħha inħarġet din l-ordni hija tajba,u ma hemm xejn fiha li jmur kontra l-Kostituzzjoni. Li kienet din il-posizzjoni, allura kien jirrisulta li kellhom rimedju ordinarju taħt Kap 125 tal-liġijiet ta' Malta, kif fil-fatt wieġbet l-Awtorita' intmata. Iżda dan ma hux il-każ, tant li r-risposta tal-Awtorita' f'dan ir-rigward ser tkun imwarrba minn din il-Qorti.*
>
> *27. Dak li qed jilmentaw minnu r-rikorrenti huwa li "… … l-Awtorita' tad-Djar insistiet u esigiet li tohrog din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni, u liema Ordni ta' Rekwizizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali taghhom a tenur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, dan stante illi l-kera li imponewlhom li jirċievu ma kienx il-kera tas-suq u l-anqas proporzjonali ghad-drittijiet taghhom bhala sidien" (ara para xi tar-rikors a' fol 3). Jilmentaw ukoll li "gie impost fuqhom 'landlord/tenant relationship' u li fil-verita' l-agir huwa espropjazzjoni de facto …" (ara para xiv tar-rikors).*
>
> *28. Għalhekk, sa fejn jirrigwarda l-ammont ta' kera imħallsa dan huwa apriojoristikament determinat minn artikolu 11(1)(a) u kwantu għal dak li qiegħed jissejjaħ imposizzjoni ta' kuntratt ta' kera fuq is-sidien u allura r-rikorrenti, dan huwa determinat minn artikolu 8 tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta. L-ordni fiha nnifisha hija biss espressjoni esekuttiva ta' din il-liġi. Il-kawża tal-leżjoni jekk qatt, huma l-provvedimenti tal-Kap 125 tal-liġijiet ta' Malta.*
>
> *29. Għalhekk l-ilment tar-rikorrenti, għalkemm mhux manifestament imfisser fir-rikors tagħhom, huwa wieħed ċar: li l-ħruġ ta' dik l-ordni hija ħażina minn għeruqha. Ma humiex jargumentaw li ġiet applikata l-liġi ħażin. Qegħdin impliċitament ngħidu, li l-istess liġi li tawtorizza lill-Awtorita' tad-Djar toħroġ ordnijiet ta' din ix-xorta hija radikalment ħażina, bi preġudizzju għad-drittijiet fundamentali msemmija.*
>
> *30. Issa huwa ġuridikament ċar, li l-ordni inkwistjoni ma għandhiex ħajja awtonoma, iżda tesisti minħabba din il-liġi. Għalkemm ir-rikorrenti dan*

ma għiduhx testwalment, il-loġika, l-intuwizzjoni legali u sens kommun jiddettaw din il-konklużjoni b'mod inevitabbli.

31. L-ordnijiet li ġew esebiti kollha jindikaw dan. Fid-dokument AX1B, id-delegat tal-Ministru konċernat ta' dak iż-żmien, jagħmilha ċara li dik l-ordni kien qiegħed joħroġha bid-delega lilu mogħtija bl-Att numru II tal-1949 (a' fol 92). L-istess ordni nħarġet fit-12 ta' Mejju 1976, fejn għal darba oħra s-Segretarju tad-Djar reġa' avviża li kien qiegħed jagħmel dan bis-saħħa li jagħtih l-Att inkwistjoni (ara dok AX3A a' fol 94 u ara ukoll dok AX6 tat-3 ta' Frar 1983 a' fol 99).

32. Il-Qorti ma tistax tara kif tista' tilqa' it-talbiet tar-rikorrenti fid-dawl, li qed jitolbu biss dikarazzjoni b'konsegwenza tal-Ordni imsemmija. Din l-Ordni ma tistax tittieħed in vacuo, mingħajr referenza għal-liġi li welditha. Din l-ordni hija frott l-istess liġi li tippermettiha. Din il-liġi ma hiex qed tkun attakkata f'din il-kawża, bħala anti-kostituzzjonali, fis-sens li tikser id-drittijiet tal-bniedem. Di fatti, meta jkunu attakkati l-konversjoni ta' ċnus għall-kirjiet taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jew kirjiet ta' qabel il-15 ta' Ġunju 1995 li huma regolati mill-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta, dejjem jiġu attakkati dawk l-artikoli speċifiċi tal-liġijiet inkwistjoni li jippermettu dawn ix-xorta ta' kirjiet. Dawn tal-aħħar huma biss l-effett tal-ewwel, bħal ma l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni hija l-effett tal-artikoli rilevanti tal-Kap 125 tal-liġijiet ta' Malta fost oħrajn dawk imsemmija aktar 'l fuq.

33. Il-Qorti qrat sewwa r-rikors tar-rikorrenti u mkien ma sabet, imqar għal darba waħda, referenza għall-validita' o meno tal-artikoli imsemmija tal-Kap 125 tal-liġijiet ta' Malta. Il-Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha għal dan il-fatt, bħallikieku qiesu ma kien xejn, anke jekk il-materja hija waħda ta' natura Kostituzzjonali. Għalkemm huwa minnu, li f'Kawżi ta' din ix-xorta l-Qrati juru flessibilita' u ma jinsistux għar-riġidita' żejda u bla bżonn, dan ma jfissirx li xorta għandhom jagħlqu għajnejhom meta l-kuxjenza legali tkun qed tiddettalhom mod ieħor."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

15. Din il-Qorti taqbel mal-appellanti illi l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ċaħdet it-talbiet kollha tagħhom għaliex ma ssemmiex il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rikors tagħhom. Fil-fehma ta' din il-Qorti, ma kienx meħtieġ għall-atturi li jimpunjaw il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta innifsu. Kien b'effett tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni illi l-atturi tpoġġew fis-

sitwazzjoni illi skont huma hija leżiva tad-drittijiet fondamentali tagħhom. Għalhekk l-Ewwel Qorti setgħat legalment teżamina u tiddetermina l-ilment tal-atturi, u dan minkejja illi l-ilment m'huwiex ibbażat ukoll fuq il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta. Minn dan isegwi illi dan l-aggravju tal-atturi għandu mis-sewwa u qed jiġi milqugħ. Ikkonsidrat illi proċeduri ta' natura kostituzzjonali għandhom jiġu deċiżi mingħajr dewmien irraġonevoli, l-Qorti tqis illi jkun ġust u għaqli illi tiddeċiedi l-mertu tal-kawża hi, minflok tibgħat l-atti lura lill-Ewwel Qorti.

16. L-Awtorita` tad-Djar eċċepiet illi lill-atturi ma nkissrulhom l-ebda drittijiet fondamentali ġaladarba ma kinux il-proprjetarji tal-fond in kwistjoni meta nħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni, għaliex azzjoni dwar drittijiet fondamentali hija waħda personali u ma tistax tiġi trasmessa lil terzi, u li fi kwalunkwe każ l-atturi dejjem setgħu jirrinunzjaw għall-eredita` jekk ħassew li qed jirtu fond difettuż għax milqut b'ordni ta' rekwiżizzjoni. Il-Qorti tqis illi din l-eċċezzjoni hija manifestament żbaljata. L-ewwel nett huwa inawdit illi ċittadin privat jiġi mistenni li jirrinunzja d-drittijiet ereditarji tiegħu jekk ikun iħoss li xi proprjeta` li tifforma parti mill-massa ereditarja li jkun intitolat għaliha tinsab milquta minn xi miżura statali li tista' tnaqqas it-tgawdija tiegħu tal-fond. L-Istat għandu l-obbligu li jiggarantixxi u jipproteġi d-drittijiet fondamentali tal-persuni kollha li jaqgħu entro l-ġurisdizzjoni tiegħu, u ma jistax jabdika dan l-obbligu billi jippretendi illi l-individwu jirrinunzja għad-drittijiet ereditarji tiegħu.

17. Inoltre, huwa żbaljat l-argument tal-Awtorita` tad-Djar illi l-ilment tal-atturi huwa insostenibbli għaliex l-ordni ta' rekwiżizzjoni in kwistjoni nħarġet qabel ma saru l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni. L-Avukat tal-Istat isejjes dan l-argument tiegħu fuq il-fatt illi, skont hu, azzjonijiet dwar drittijiet fondamentali ma jistgħux jiġu trasmessi lil terzi, lanqas bi trasferiment kawża mortis. Dan l-argument pero huwa irrelevanti f'dan il-każ għaliex il-proprjeta` in kwistjoni għada suġġetta għal kontroll statali u għalhekk l-effetti tal-ordni ta' protezzjoni huma ta' natura kontinwa, b'mod illi qed jaffetwaw lill-atturi personalment sal-llum il-ġurnata. Barra minn hekk, l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bazi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata.[1] Dan il-każ pero` jitratta drittijiet ta' natura patrimonjali u għaldaqstant il-Qorti tqis illi huwa legalment possibli għall-atturi illi jressqu ilment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom ġaladarba huma, bħala l-eredi universali tiegħu, daħlu fiż-żarbun tiegħu.

---

[1] Ara per eżempju: ***Karpylenko v. Ukraine*** (QEDB, 11/02/2016).

18. Detto dan, il-Qorti tqis illi l-perjodu relevanti għal din il-kawża beda mill-1987. Dan għaliex l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli f'dawn il-proċeduri peress li l-operazzjoni tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta hija mħarsa mill-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Huwa minnu illi din il-liġi ġiet emendata diversi drabi minn meta ġiet promulgata, iżda l-atturi ma ndikaw l-ebda emenda li taqa' taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-istess sub-inċiż u li tat lok għall-ilment tagħhom. Għalhekk l-ilment tal-atturi jista' jiġi eżaminat biss ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea, u konsegwentement il-Qorti tista' biss tieħu in konsiderazzjoni l-ilment tagħhom b'effett mill-1987.

19. Huwa żbaljat l-argument tal-atturi illi dan huwa każ ta' *ex facto expropriation* ai termini tal-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea. Filfatt, il-Qorti Ewropea stess eskludiet illi każijiet ta' proprjeta` rekwiżizzjonata u suġġetta għal lokazzjoni jammontaw għal esproprjazzjoni *ex facto.* Hekk per eżempju, fis-sentenza fl-ismijiet ***Fleri Soler v. Malta*** (QEDB, 26/09/2006) ġie spejgat illi:

> *"…the measures taken by the authorities were aimed at subjecting the applicants' property to a continued tenancy rather than at taking it away from them permanently. Therefore, the interference complained of cannot be considered as a formal or even de facto expropriation, but constitutes a means of State control of the use of property. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1…"*

20. M'hemmx dubju illi f'dan il-każ l-interferenza in kwistjoni hija waħda legali, ikkonsidrat illi m'huwiex ikkontestat li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni inħareġ ai termini tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta. L-atturi jsostnu pero` illi l-interferenza ma kinitx fl-interess pubbliku, u ċċitaw sentenza tal-Qorti Ewropea skont liema "*a deprivation of property for no reason other than to confer a private benefit on a private property cannot be in the public interest.*" Din il-Qorti pero` ma taqbilx ma' dan l-argument, u tqis li l-insenjament ċitat mill-atturi m'huwiex applikabbli fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ. F'dan il-każ, l-interferenza fid-drittijiet tal-atturi ma saritx biss sabiex jiġi konċess benefiċċju privat fuq proprjeta` privata. Ordnijiet ta' rekwiżizzjoni huma intiżi sabiex jassiguraw illi kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, u ċioe` sabiex jipproteġu nies vulnerabbli minn *homelessness* u jissalvagwardjaw id-dinjita` ta' inkwilini b'mezzi limitati. Għalhekk, bħala miżuri meħuda fl-ambitu ta' akkomodazzjoni soċjali, ordnijiet ta' rekwiżizzjonijiet bħala regola ġenerali ma jistgħux jitqiesu bħala konċedimenti ta' benefiċċju privat. Dan jinsab filfatt rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, fejn ġie espressament ikkonfermat illi ordnijiet ta' rekwiżizzjoni u kontroll tal-kera kellhom għan leġittimu fl-interess ġenerali għar-raġunijiet appena msemmija.[2]

21. Dan ma jfissirx awtomatikament pero`, kif teċċepixxi l-Awtorita` tad-Djar, illi l-atturi ma sofrewx ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom. Dan

[2] Ara per eżempju ***Edwards v. Malta*** (QEDB, 24/10/2006) par. 67-68.

għaliex m'huwiex biżżejjed illi jiġi ddeterminat li l-interferenza kienet waħda legali u għal skopijiet leġittimi fl-interess ġenerali. Jeħtieġ li jirriżulta wkoll li l-Istat żamm bilanċ ġust bejn il-protezzjoni tal-interess ġenerali u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-atturi bħala sidien tal-proprjeta` in kwistjoni. Dan jiġi ddeterminat a bażi tal-fattispeċi tal-kawża partikolari li jkollha quddiemha l-Qorti u mhux sempliċiment a bażi ta' eżami merament teoretiku u/jew ipotetiku.

22. Mill-atti jirriżulta illi l-fond proprjeta` tal-atturi jinsab okkupat mill-konvenuti Galea wara li l-istess fond kien ġie rekwiżizjonat u allokat lil Charles Galea fl-10 ta' Jannar, 1977, mill-Awtorita` konvenuta permezz tal-ordni ta' rekwiżizzjoni numru R.O./14245. Dak iż-żmien il-kera pagabbli kienet ta' Lm18 (€42.55) fis-sena. Din il-kera qatt ma ġiet aċċettata mill-atturi u kienet qed tiġi depożitata l-Qorti. Jirriżulta wkoll illi fit-23 ta' Jannar, 1979, il-konvenut Charles Galea kien ġie informat illi d-Dipartiment tad-Djar kien iddeċieda illi l-fond in kwistjoni seta' issa jiġi okkupat minnu għal kollox. Din l-ittra għalhekk mhux biss ikkonfermat ir-relazzjoni ta' lokazzjoni forzata bejn l-atturi u l-inkwilini, iżda talli rrendiet din il-lokazzjoni għal waħda li tista' tiġġedded għal żmien indefinit.

23. Jirriżulta wkoll illi l-kera pagabbli lill-atturi baqgħet fl-ammont ta' Lm18 fis-sena sas-sena 2010 meta mbagħad saret €185 fis-sena, imbagħad saret €200 fis-sena bejn l-1 ta' Jannar, 2013, u l-31 ta'

Diċembru, 2015, €205 fis-sena bejn l-1 ta' Jannar, 2016, u l-31 ta' Diċembru, 2018, u għoliet għas-somma ta' €209 fl-1 ta' Jannar, 2019. Jirriżulta għalhekk illi bejn l-1987 u l-2021, il-kera perċepibbli mill-atturi skont il-liġi kienet fl-ammont globali ta' €3,375. Jirriżulta pero` mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku illi l-kera li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu fl-istess żmien kienet tkun fis-somma totali ta' €54,840. Dan ifisser illi l-kera iffissata mill-liġi kienet tirrappreżenta ċirka mill-5% tal-valur lokatizju tal-proprjeta` matul iż-żmien.

24. Huwa minnu illi l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa, partikolarment fil-kamp tal-akkomodazzoni soċjali, sabiex jiddetermina x'inhu fl-interess ġenerali u sabiex jiddetermina x'miżuri huma meħtieġa għal protezzjoni ta' nies vulnerabbli. Huwa wkoll minnu illi fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali l-kera pagabbli lis-sidien tal-proprjeta` mhux neċessarjament tkun ekwivalenti għal valur lokatizju tal-istess fond fuq is-suq liberu. Dan pero` ma jfissirx illi l-Istat għandu poter illimitat f'dan il-kamp, u lanqas ifisser illi huwa aċċetabbli illi ċ-ċittadin privat jiġi mgħobbi bil-maġġior parti tal-piż tal-protezzjoni ta' nies vulnerabbli fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali

25. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Montanaro Gauci and Others v. Malta*** (QEDB, 30/08/2016) fejn intqal illi:

> *"Having regard to the meagre amount of rent received by the applicants, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicants, who have been ordered to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to C.C. 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 applicants' right of property (ibid; see also, mutatis mutandis, in connection with the above-mentioned amendments, Anthony Aquilina v. Malta, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014)."*

26. Matul din il-lokazzjoni sfurzata l-atturi ġew imċaħħda minn kumpens xieraq għall-interferenza minnhom sofferta, ikkonsidrat illi l-kera globali perċepibbli skont il-liġi matul it-tnejn u għoxrin sena mertu ta' dawn il-proċeduri kienet tammonta għal ċirka 5% tal-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni fuq is-suq liberu. Minn dan isegwi illi l-ilment tal-atturi a bażi tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa fondat.

27. Fir-rigward tar-rimedju xieraq li għandu jingħata lill-atturi, il-Qorti tibda billi tirrileva illi huwa żbaljat l-argument tal-Awtorita` tad-Djar illi din il-Qorti m'hijiex kompetenti sabiex takkorda danni. Għalkemm huwa minnu illi d-danni likwidati minn din il-Qorti m'humiex ekwivalenti għal danni ċivili dan ma jfissirx illi din il-Qorti ma tistax tordna l-ħlas ta' ammont ta' danni maħsub sabiex jagħmel tajjeb għad-danni pekunarji u non-pekunarji sofferti mill-atturi kaġun tal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali konstata mill-Qorti. Ir-rimedju mogħti minn din il-Qorti huwa intiż "*to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have*

enjoyed had the breach not occurred."[3] Fil-fehma tal-Qorti dan ma jistax isir mingħajr il-likwidazzjoni ta' danni pekunarji u non-pekunarji sofferti mill-atturi matul iż-żmien illi huma u l-predeċessuri tagħhom ġew deprivati mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom mingħajr il-ħlas ta' kera xierqa.

28. Il-Qorti tagħraf illi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet illum-il ġurnata jsegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ***Cauchi v. Malta*** (QEDB, 25/03/2021), fejn ġie spejgat hekk fir-rigward tal-likwidazzjoni tal-kumpens u t-tnaqqis li għandu jsir f'kawżi fejn l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjeta` tkun ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku:

> "*…the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*
>
> *105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the*

[3] ***Marshall and Others v. Malta*** (QEDB, 11/02/2020).

> *Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time*."

29. F'dan il-każ jirriżulta illi l-miżura impunjata kienet ġustifikata minħabba raġunijiet ta' interess ġenerali, u ċioe` akkomodazzjoni soċjali u ssalvagwardja ta' persuni vulnerabbli minn *homelessness.* Għaldaqstant, u in linja mas-sentenza appena ċitata, għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30%. Mis-somma riżultanti għandu jerġa jsir tnaqqis bir-rata ta' ċirka 20%, peress illi m'hemm l-ebda ċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri tul il-perjodu in diżamina kollu għall-kera stabbilita` mill-Perit Tekniku. Imbagħad għandu jsir tnaqqis ulterjuri ta' ċirka 10% sabiex jirrifletti l-fatt illi l-atturi kien ikollhom iħallsu taxxa fuq id-dħul tagħhom mill-kirja. Minn din is-somma trid imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi bejn l-1987 u Ġunju 2021, u ċioe` meta daħlu fis-seħħ l-emendi . Għaldaqstant, il-kumpens pekunarju dovut lill-atturi huwa fis-somma ta' €24,000. Il-Qorti tqis illi l-atturi għandhom ukoll jiġu mħallsa s-somma ta' €8,000 bħala danni non-pekunarji għal-leżjoni sofferta minnhom. Għaldaqstant, id-danni pekunarji u non-pekunarji dovuti lill-atturi mill-Awtorita` tad-Djar huma fl-ammont ta' tnejn u tletin elf ewro (€32,000).

30. Fir-rigward tat-tieni talba attriċi l-Qorti tirrileva illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021. Fost l-emendi introdotti permezz ta' dan l-att, sar possibbli għall-atturi illi jitolbu reviżjoni tal-kera

dovuta, sabiex din tiġi awmentata għal ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur tal-proprjeta` fuq is-suq liberu. Peress illi dawn l-emendi ma kinux is-suġġett ta' dawn il-proċeduri, il-Qorti m'hijiex ser tagħmel apprezzament tagħhom. Fuq bażi *prima facie* llum l-atturi għandhom rimedju ordinarju a dispożizzjoni tagħhom permezz ta' liema jistgħu jitolbu reviżjoni tal-kera. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi ma jkunx għaqli li tordna t-tħassir tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni f'dan l-istadju.

Deċide

Għal dawn il-motivi il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-appell tal-atturi, tħassar is-sentenza appellata safejn ċaħdet it-talbiet tal-atturi, u minflok tiċħad dawk l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti li ma kinux diġa` ġew deċiżi mill-Ewwel Qorti u konsegwentement:

i. Tilqa' in parte l-ewwel talba u t-tieni attriċi u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-atturi sofrew leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba l-kera baxxa konsegwenti ghall-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru R.O./14245 u l-lokazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri a favur tal-konvenuti Galea dan b'effett limitatament sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

ii. Tilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba attrici, tillikwida l-kumpens dovut lill-atturi fis-somma ta' tnejn u tletin elf ewro (€32,000) rappreżentanti in kwantu għal erbgħa u għoxrin elf ewro (€24,000) kumpens pekunjarju u in kwantu għal tmint elef ewro (€8,000) kumpens non-pekunarju, u tordna lill-Awtorita` tad-Djar tħallas lill-atturi s-somma likwidata ta' tnejn u tletin elf ewro (€32, 000) bl-imgħax dekoribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż kollha taż-żewġt instanzi jitħallsu mill-Awtorita` tad-Djar.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da