MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-19 ta' Novembru, 2021

Rikors Kostituzzjonali Numru 182/2020 LM

Mary Fatima Vassallo (K.I. 0285150M) u
John Edward Vassallo (K.I. 0390646M)

vs.

Awtorità tad-Djar;
Andrew Borg (K.I. 520950M) u Christina sive Sina Borg (K.I. 559749M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali imressaq fit-3 ta' Settembru, 2020 mir-rikorrenti **Mary Fatima Vassallo (K.I. 0285150M)** u **John Edward Vassallo (K.I. 0390646M)** (minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti') fejn issottomettew dan li ġej:

   i. *Illi r-rikorrenti Mary Fatima Vassallo hija proprjetarja tal-fond **42 ġia 5, The Palms, Triq Santa Tereża, Ħal Tarxien**, li hija akkwistat mill-wirt tal-mejta ġenituri tagħha l-Avukat Dottor Carmelo Caruana u Pauline Caruana;*

ii. *Illi Mary Fatima Vassallo wirtet dan il-fond mingħand il-mejta ġenituri tagħha, l-Avukat Dottor Carmelo Caruana u Pauline Caruana li mietu rispettivament fil-5 ta' Frar, 1992 u fis-26 ta' Novembru, 1987, u dan skont testment tal-11 ta' Novembru, 1987 fl-atti tan-Nutar George Cassar illi kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument A"**;*

iii. *Illi dan il-wirt ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont denunzja nru. **1039/88** u **247/93** li kopji tagħhom qed jiġu hawn annessi u mmarkati bħala **"Dokument B"** u **"Dokument C"**;*

iv. *Illi b'kuntratt tas-**6 ta' Frar, 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela,** hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument D"** l-konjugi Caruana kienu kkonċedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena l-fond imsemmi lil John Bugeja versu ċens annwu u temporanju ta' LM65.00 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem b'effett mis-6 ta' Frar, 1968;*

v. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja kellha tiskadi fil-5 ta' Frar, 1985, però, fil-frattemp fis-26 ta' Jannar, 1981, il-Housing Secretary ħareġ **Ordni ta' Rekwiżizzjoni 43706, "Dokument E"** hawn anness, f'idejn il-konjugi Caruana u alloka l-fond lill-intimat Andrew Borg stante illi John Bugeja kien akkwista xi proprjetà tal-Gvern u kellu jċedi l-fond u jirritorna ċ-ċwievet tal-fond de quo lill-Housing Secretary, li sussegwentement irrekwiżizzjonah u allokah lil Andrew Borg kif diġà ingħad;*

vi. *Illi b'ittra tad-29 ta' April, 1981 illi kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **"Dokument F"** mibgħuta mill-Housing Secretary lill-Avukat Carmelo Caruana, ma kienx hemm oġġezzjoni li l-fond jiġi mgħoddi lil Andrew Borg, b'dana kollu l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ma kellhiex titqies imħassra;*

vii. *Illi b'kuntratt tal-25 ta' Mejju, 1981 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument G"**, il-konjugi Caruana kkonċedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja, il-fond għal għoxrin sena u xahar b'effett mix-xoljiment jew l-iskadenza tal-kuntratt ma' John Bugeja;*

viii. *Illi l-kuntratt ma' John Bugeja ġie xolt b'att tan-Nutar Herbert Cassar tat-28 ta' Mejju, 1981, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument H"**;*

ix. *Illi l-konċessjoni enfitewtika temporanja lil Andrew Borg skadiet fit-2 ta' Ġunju, 2001;*

x. *Illi l-fond baqa' rekwiżizzjonat mill-Housing Secretary sat-22 ta' Marzu, 2008 kif jirriżulta mid-**"Dokument "I"*** hawn anness;

xi. *Illi fit-**2 ta' Ġunju, 2001** il-kera saret **€447.24 fis-sena** u fit-**2 ta' Ġunju, 2013** il-kera saret **€477.64 fis-sena**, u fit-**12 ta' Ġunju, 2016** saret **€491.00 fis-sena,** waqt*

*illi fit-**2 ta' Ġunju, 2019** il-kera bla preġudizzju għad-drittijiet tas-sid saret **€982.00 fis-sena**;*

xii. *Illi llum il-ġurnata, il-fond għadu okkupat mill-intimati Andrew Borg (K.I. 520950M) u martu Christina sive Sina Borg (K.I. 559749M) li ġew impoġġija hemm mill-Housing Secretary wara li John Bugeja ġie allokat xi proprjetà tal-Gvern;*

xiii. *Illi l-intimati Borg, kif diġà ngħad, ingħataw il-pussess tal-istess fond mingħand l-intimata Awtorità tad-Djar bis-saħħa tar-rekwiżizzjoni fuq imsemmija u mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tar-rikorrenti odjerni jew l-antekawża minnhom, stante li dan ġie rekwiżizzjonat mill-Housing Secretary;*

xiv. *Illi r-rikorrenti u l-antekawża minnhom ġew affaċċjati b'din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni b'mod inġust u b'mod abbużiv u dan stante li huma kienu oriġinarjament ikkonċedew il-fond b'konċessjoni enfitewtika temporanja lil John Bugeja, li sussegwentement stante li ħa post tal-Gvern, l-Awtorità tad-Djar insistiet u esiġiet li toħroġ din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u liema Ordni ta' Rekwiżizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom a tenur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi l-kera li imponewlhom li jirċievu ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali għad-drittijiet tagħhom bħala sidien;*

xv. *Illi l-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sena lir-rikorrenti liema somma hija naturalment waħda minima ħafna u żgur ma kinitx tirrifletti l-valur kummerċjali tal-fond;*

xvi. *Illi l-intimati jew min minnhom għandhom iħallsu d-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba dak impost fuqhom b'din ir-rekwiżizzjoni li kisret id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

xvii. *Illi għalhekk għad li huwa minnu li r-rikorrenti baqgħu titolarji u propjretarji tal-fond de quo, ġie impost fuqhom* 'landlord/tenant relationship' *u fil-verità l-aġir huwa esproprjazzjoni de facto u dan ikkrea preġudizzju sproporzjonat u eċċessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Artikolu Wieħed tal-Konvenzjoni Ewropea kif ġia ġie stabbilit fil-kawża **"Fleri Soler & Camilleri vs Malta" deċiża fis-26 ta' Diċembru, 2006** u **"Gerald Montanaro Gauci vs Malta" deċiża fit-30 ta' Awwissu, 2016**;*

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

xix. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta 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-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin euro (€55) fis-sena bħala kera. Fis-sentenza* ***"Fleri Soler et vs Malta"****, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet ukoll illi d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta;*

xx. *Illi b'sentenza oħra deċiża mill-****Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu, 2019, (Application No. 55747/16)*** *fl-ismijiet* ***Portanier vs Malta****, l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qiegħda b'mod kontinwu u sistematiku tabdika mir-responsabbilità tagħha illi tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każijiet simili għal dak odjern, meta fl-istess nifs sab illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

xxi. *Illi sussegwentement, il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), f'każ simili għal dak odjern* ***Rikors Nru. 77/2015 fl-ismijiet Joseph Camilleri vs l-Avukat Ġenerali u Sylvia u Dennis konjugi Fenech deċiża fit-3 ta' Ottubru, 2019*** *mhux talli ddikjarat li kien hemm leżjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk ordnat illi r-rikorrent jitħallas is-somma ta' ħmistax-il elf euro (€15,000) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minħabba l-ksur imġarrab minnu, talli laqgħet it-talba tal-istess rikorrenti biex jiġu żgumbrati l-intimati u kwindi jingħata pussess liberu tal-fond lir-rikorrenti u dan entro sena mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimati li jħallsu lir-rikorrenti kera ta' €300 fix-xahar mis-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti;*

xxii. *Illi fil-każ de quo ċertament li ma kienx hemm dan il-*fair balance *jew* a reasonable relation of proportionality*;*

xxiii. *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 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati l-għaliex m'għandhiex:

(I) ***Tiddikjara u tiddeċiedi*** *illi minħabba ċ-ċirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors u minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 43706, teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża minnhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti ta' tali Ordni ta' Rekwiżizzjoni għadhom sa llum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti;*

(II) ***Konsegwetement Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-lokazzjoni tal-fond 42 gia 5, The Palms, Triq Santa Tereża, Ħal Tarxien, a favur tal-intimati Borg tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess u godiment sħiħ u reali ta' ħwejjiġhom, primarjament billi l-istess intimati Andrew Borg (K.I. 520950M) u Christina sive Sina Borg (K.I. 559749M) jiġu żgumbrati mill-fond imsemmi u r-rikorrenti rrintegrati fil-pussess u godiment sħiħ ta' ħwejjiġhom;*

(III) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimata Awtorità tad-Djar hija responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwiżizzjoni u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk tal-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni;*

(IV) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Liġi;*

(V) ***Tikkundanna*** *lill-intimata Awtorità tad-Djar tħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa stess għas-subizzjoni.

2. Rat ir-Risposta tal-intimata **Awtorità tad-Djar** (minn issa 'l quddiem 'l-Awtorità intimata') li ġiet ippreżentata fis-6 ta' Ottubru, 2020, li biha eċċepiet:

1. *Illi fl-ewwel lok irid jiġi kjamat fil-kawża l-Avukat tal-Istat peress li huwa l-Istat li fl-aħħar mill-aħħar jirrispondi għall-allegazzjonijiet ta' leżjonijiet kostituzzjonali;*
2. *Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt; kull risposta qed issir mingħajr preġudizzju għar-risposti l-oħra;*

3. *Illi l-atturi jridu jippruvaw it-titolu tagħhom u ċioe li huma sidien tal-fondi mertu tal-kawża u jridu jippruvaw ukoll li huma sidien uniċi;*

4. *Illi t-trapass ta' tant żmien qabel ma l-atturi ddeċidew li jaġixxu huwa indikattiv li l-atturi jew l-awturi tagħhom għal ħafna żmien ma kinux qed iħossu leżjoni ta' drittijiet. Għalhekk dan il-fattur għandu jaffettwa kull kumpens li jista' jiġi akkordat lill-atturi;*

5. *Illi kif jgħid l-istess rikors il-proprjetà indikata fir-rikors ġiet meħlusa mill-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fit-22 ta' Marzu, 2007 u għalhekk żgur li minn dik id-data 'l hawn ma seta' kien hemm l-ebda leżjoni li għaliha tista' tirrispondi l-esponenti;*

6. *Illi għalhekk għall-permanenza tal-okkupanti fil-fond wara dik id-data ma tista' taħti bl-ebda mod l-esponenti;*

7. *Illi d-Dipartiment tad-Djar fil-fatt alloka l-fond issa rekwiżizzjonat lil persuna indikata mis-sid Dr Carmelo Caruana stess u ċioe lil Andrew Borg. Fil-fatt fil-25 ta' Mejju, 1981 Carmelo Caruana u l-istess Andrew Borg iffirmaw ftehim li kien ikopri sas-sena 2005. Għal dak il-perijodu għalhekk żgur li ma kien hemm l-ebda leżjoni. U l-ordni ta' rekwiżizzjoni ġiet imneħħija fit-22 ta' Marzu, 2007 minkejja l-oġġezzjoni tal-okkupant Andrew Borg;*

8. *Illi l-atturi ma jistgħux jużaw il-proċeduri kostituzzjonali biex jitolbu danni li jistgħu u għandhom jintalbu biss fil-Qrati ordinarji;*

9. *Illi fejn si tratta ta' talbiet għall-kumpens rigward ksur ta' dritt ta' proprjetà jiġi rilevat li l-ġurisprudenza hi kostanti fis-sens li tali kumpens ma jkunx kalkolat fuq il-valur lokatizju fis-suq miftuħ;*

10. *Illi ukoll għal dawk il-każijiet fejn l-atturi qegħdin jaċċettaw il-kera u daħlu f'arranġament ta' kera mal-inkwilini ma hemm ebda leżjoni ta' drittijiet fundamentali;*

11. *Illi l-Awtorità tad-Djar mhijiex responsabbli għal-leġislazzjoni tal-pajjiż u għalhekk fejn l-allegat ksur ta' dritt kostituzzjonali hu konness mal-leġislazzjoni dwar il-kera ma għandhiex tirrispondi l-Awtorità tad-Djar;*

12. *Illi l-okkupanti ma jistgħu qatt jaħtu għal xi forma ta' leżjoni ta' drittijiet fundamentali. Huma kienu biss qed jużufruwixxu mil-liġi li hija intiża biex tara li fil-pajjiż ħadd ma jisfa bla saqaf fuq rasu;*

13. *Illi kemm-il darba ġie dikjarat li l-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni per se mhuwiex leżiv tad-drittijiet fundamentali stante li l-Istat għandu setgħa jimponi restrizzjonijiet fuq il-proprjetà immobbli biex ikun hawn tqassim ekwu tal-ġid fil-pajjiż hekk li ħadd ma jibqa' lura;*

14. *Illi intant għaż-żmien meta l-atturi ma kinux sidien tal-fond de quo ma tista' ssir ebda talba dwar l-allegata leżjoni kostituzzjonali għax id-drittijiet fundamentali la jistgħu jiġu ttrasferiti inter vivos u la jistgħu jiġu ttrasferiti kawża mortis. La darba l-awtur tal-atturi (Dr. Carmelo Caruana) u għalhekk dak li allegatament sofra l-leżjoni ma ħassx li kellu jaġixxi, ma jistgħux issa jaġixxu minfloku l-werrieta jew l-aventi kawża tiegħu. Anzi f'dan il-każ Dr Carmelo Caruana indika l-persuna li ried idaħħal fil-fond u kien huwa stess li għamel kuntratt miegħu biex iżommu hemm sas-sena 2005.*

3. Rat ir-Risposta tal-intimati **Andrew Borg (K.I. 520950M)** u **Christina sive Sina Borg (K.I. 559749M)** (minn issa 'l quddiem 'l-intimati Borg') ippreżentata fit-3 ta' Novembru, 2020, li permezz tagħha eċċepew:

1. *Illi preliminarjament l-atturi jridu jressqu provi konkreti dwar it-titolu tagħhom stante li r-riċerki testamentarji esebiti minnhom ma jipprovdux indikazzjoni speċifika dwar il-fond mertu ta' din il-kawża inkluż dwar kif l-istess proprjetà kienet ġiet għand il-ġenituri tal-attriċi, jekk din baqgħetx parti mill-assi tagħhom sakemm mietu u jekk din l-istess proprjetà baqgħetx ukoll proprjetà tal-atturi, jekk din kienet eventwalment iddevolviet fuqhom b'mod partikolari fuq l-attriċi;*
2. *Illi miżjud mal-eċċezzjoni hawn fuq mogħtija, irid jiġi wkoll muri b'liema jedd ir-raġel tal-attriċi qed jgħid fl-affidavit tiegħu li huwa amministratur tal-beni ta' martu u jekk din hijiex effettivament konsapevoli b'dak mitlub f'din il-kawża u jekk taqbilx ma' dak mitlub tenut kont li qed jingħad li hija l-proprjetarja tal-fond in kwistjoni;*
3. *Illi fit-tieni lok, iżda wkoll preliminarjament, l-eċċipjenti għandhom jitqiesu li mhumiex leġittimi kontradditturi tal-atturi in kwantu t-talbiet imressqin minnhom huma kjarament indirizzati primarjament fil-konfront tal-liġijiet ilmentati minnhom u fil-konfront tal-intimata Awtorità tad-Djar li għandha twieġeb għall-istess talbiet jekk titqies li hija leġittimu kontradittur hija wkoll – anki jekk madanakollu, l-eċċipjenti qegħdin xorta waħda jressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom fil-konfront ta' dak premess u mitlub fir-rikors tal-atturi tenut kont tar-riperkussjonijiet tat-talbiet tal-atturi b'mod partikolari l-ewwel żewġ talbiet f'każ li dawn jiġu milqugħin;*
4. *Illi preliminarjament għandu wkoll jitqies li l-atturi jafu fil-fatt kellhom rimedji ordinarji x'jirrikorru għalihom fir-rigward ta' dak li qed jilmentaw minnu bħala kera baxxa anki tenut kont ta' dak li jipprovdu l-emendi tal-Att 27 tal-2018 kif inklużi fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar) kif u jekk dawn jafu jirriżultaw applikabbli tenut kont li l-proprjetà in kwistjoni*

kienet ingħatat b'konċessjoni enfitewtika temporanja kif indikati mill-atturi nfushom fir-rikors promutur;

5. *Illi miżjud ma' din l-eċċezzjoni hawn fuq mogħtija, jiżdied ukoll li fil-fatt, l-ebda talba għal żgumbrament ma għandha tintlaqa' minn din l-Onorabbli Qorti tenut kont dak li jipprovdi kjarament l-Artikolu 12B (11) tal-Kap. 158 li jagħmilha ċara li f'dawn il-każijiet is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma jagħmel użu minn qabel tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu;*

6. *Illi għandu jirriżulta wkoll li l-każistika jew uħud mill-każistika indikata mill-atturi u li fuqha qed jistrieħu biex imexxu b'dawn il-proċeduri ma għandhiex titqies li hi neċessarjament applikabbli għal dan il-każ;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-atturi jridu wkoll jissostanzjaw u jippruvaw dak kollu li qed jiġi sostnut u allegat minnhom fil-premessi kollha mressqin minnhom inkluż ir-raġuni għalfejn il-fond in kwistjoni kien ġie u baqa' rekwiżizzjonat sal-2008;*

   Da parti tagħhom l-esponenti qed jikkontestaw diversi premessi jew fatti/allegazzjonijiet imressqin mill-atturi fir-rikors promutur tagħhom kif ser jirriżulta b'mod aktar dettaljat matul il-mori ta' din il-kawża, liema premessi jew allegazzjonijiet għandhom jiġu fi kwalunkwe każ sostanzjati mill-atturi kif hawn fuq spjegat;

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost qed jiġi eċċepit ukoll li din il-kawża hi infondata fil-fatt u fid-dritt għaliex kif indikat fil-ħames premessa tar-rikors promutur, l-aventi kawża tal-attriċi ma kienx oġġezzjona sabiex il-proprjetà mertu ta' din il-kawża tiġi mgħoddija lill-intimati biex b'hekk, il-fatt jibqa' f'dan il-każ li minkejja dak kollu sostnut minnhom, l-atturi jew l-antekawża tagħhom kienu xorta waħda għażlu li jikru l-fond in kwistjoni lill-esponenti b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja u b'hekk aċċettaw dak li fil-fatt issa qed jilmentaw minnu;*

9. *Illi mas-suespost għandu jiġi miżjud ukoll li minkejja li l-atturi ressqu dawn il-proċeduri kostituzzjonali, huma kienu qed jaċċettaw il-kirja mħallsa mill-eċċipjenti matul is-snin inkluż kwalsiasi żidiet li saru minkejja d-derekwiżizzjoni li ngħatat fl-2007, minkejja li fir-rikors promutur u l-affidavit anness miegħu, qed jiġi allegat, din il-kirja u żidiet relattivi kienu qed jiġu aċċettati mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tas-sid mentri l-aċċettazzjoni tal-kirja fiha nnifisha kellha titqies li kienet l-aċċettazzjoni tal-istat ta' fatt li issa qed jiġi lmentat!*

10. *Illi miżjud ma' dak hawn fuq eċċepit, issir ukoll referenza għal dak kollu li ser ikun qed jiġi eċċepit mill-Awtorità tad-Djar f'dawn il-proċeduri in konnessjoni mal-allegat ksur ta' drittijiet tal-atturi;*

11. *Illi fi kwalunkwe każ, qed jiġi wkoll eċċepit illi t-talbiet imressqin mill-atturi huma infondati u inkorretti fil-fatt u fid-dritt u li ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti jew l-aventi kawża tagħhom kif ukoll li ma għandha jkun hemm l-ebda ordni sabiex il-lokazzjoni relattiva tiġi tterminata jew li jingħataw rimedji oħra inkluż li l-esponenti jiġu żgumbrati mill-fond mertu ta' din il-kawża jew li l-istess proprjetà tingħata lura lill-atturi. Dan anki tenut kont li l-proprjetà in kwistjoni hi l-unika residenza tal-esponenti u b'hekk ser ikunu huma li jsofru preġudizzju jekk ma jibqgħux jitħallew jirrisjedu huma fl-istess proprjetà stante li ż-żewġ uliedhom ħadu l-istat tagħhom;*
12. *Illi konsegwentement, l-ebda danni u l-ebda kumpens konsegwenzjali ma għandu jiġi likwidat u ma għandu jingħata lill-atturi, b'dan illi fi kwalunkwe każ jekk jingħata kwalsiasi kumpens dan intalab li jingħata mill-Awtorità tad-Djar, jekk din titqies li tkun il-leġittimu kontradittur ta' dak ilmentat mill-atturi jew jekk it-talbiet fil-konfront tal-istess Awtorità jintlaqgħu, u mhux mill-esponenti li qed igawdu bħala l-unika residenza li għandhom il-proprjetà in kwistjoni bis-saħħa tal-liġijiet applikabbli;*
13. *Għaldaqstant it-talbiet attriċi għandhom jiġu kollha miċħudin għar-raġunijiet jew uħud mir-raġunijiet elenkati f'din ir-risposta maħlufa u fi kwalunkwe każ, l-esponenti ma għandhomx ibatu l-ebda spejjeż konnessi ma' dawn il-proċeduri;*
14. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

Bl-ispejjeż kontra l-atturi minn issa inġunti in subizzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkonsidrat dak li qalu x-xhieda fl-*affidavits* ippreżentati mill-partijiet.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mir-rikorrenti Mary Fatima Vassallo u John Edward Vassallo, kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mill-Awtorità tad-Djar.

Provi u riżultanzi

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tat-testment tal-ġenituri tar-rikorrenti Mary Fatima Vassallo tal-11 ta' Novembru, 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar[1], flimkien ma' estratti mid-denunzji relattivi, jiġifieri dawk bin-numri 1039/88 u 247/93 bħala prova li t-taxxa tas-suċċessjoni kienet tħallset.[2] Ġiet ippreżentata wkoll kopja ta' kuntratt tas-6 ta' Frar, 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela[3], li permezz tiegħu ngħatat is-sub-konċessjoni enfitewtika temporanja fir-rigward tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, bis-sub-canone ta' LM65 pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, flimkien ma' kopja tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni 43706 u kopja ta' ittra tad-29 ta' April, 1981.[4] Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tal-kuntratt tal-25 ta' Mejju, 1981 fl-atti tan-Nutar George Cassar[5], li permezz tiegħu l-ġenituri tar-rikorrenti biegħu favur Andrew Borg, is-subdirett dominju temporanju u s-subċens annwu u temporanju relattiv ta' LM65 fis-sena, għaż-żmien li kien fadal mill-perijodu oriġinali ta' sbatax-il sena, u bis-saħħa tal-istess att ikkonċedew l-istess fond b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal żmien għoxrin sena u xahar, dekorribbli mill-eventwali u probabbli xoljiment tal-konċessjoni eżistenti sa dakinhar, b'subċens ta' LM96 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tal-kuntratt tat-28 ta' Mejju, 1981 fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar[6], li permezz tiegħu John Bugeja ċeda u ttrasferixxa lill-Avukat Carmelo Caruana s-subutili dominju temporanju għaż-żmien li kien fadal mill-perijodu oriġinali ta' sbatax-il sena, li beda jgħaddi mis-6 ta' Frar, 1968 fir-rigward tal-mezzanin 42, ġia 5, The Palms, Triq Santa Tereża, Ħal Tarxien [minn

[1] *A fol.* 6 tal-proċess.
[2] *A fol.* 11 u 13 tal-proċess.
[3] *A fol.* 15 tal-proċess.
[4] *A fol.* 19 tal-proċess.
[5] *A fol.* 20 tal-proċess.
[6] *A fol.* 25 tal-proċess.

issa ’il quddiem ‘il-fond’]. Ġiet ippreżentata wkoll kopja tal-Ordni ta’ Derekwiżizzjoni fir-rigward tal-fond.[7]

5. Ir-rikorrent **John Edward Vassallo**, fl-*affidavit* tiegħu[8] spjega li hu u martu Mary Fatima Vassallo huma l-proprjetarji tal-fond, li huma wirtu mingħand il-ġenituri ta’ martu, skont testment tal-11 ta’ Novembru, 1987. Ir-rikorrent spjega li permezz ta’ kuntratt tas-6 ta’ Frar, 1968 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela, il-konjuġi Caruana kienu kkonċedew b’titolu ta’ enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena l-fond imsemmi lil John Bugeja biċ-ċens annwu u temporanju ta’ LM65.00 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, b’effett mis-6 ta’ Frar, 1968. Ir-rikorrent kompla jgħid li din il-konċessjoni enfitewtika temporanja kellha tiskadi fil-5 ta’ Frar, 1985, iżda fil-frattemp, fis-26 ta’ Jannar, 1981, is-Segretarju tad-Djar kien ħareġ Ordni ta’ Rekwiżizzjoni (43706), sabiex b’hekk il-fond in kwistjoni ġie allokat lill-intimat Andrew Borg, għaliex John Bugeja kien akkwista xi proprjetà tal-Gvern u għalhekk kellu jċedi l-fond u jirritorna ċ-ċwievet lura lill-Awtorità tad-Djar. Ir-rikorrent kompla jgħid li permezz ta’ ittra tad-29 ta’ April, 1981, mibgħuta mis-Segretarju tad-Djar lil Dr Carmelo Caruana, ma kienx hemm oġġezzjoni li l-fond jiġi mgħoddi lil Andrew Borg, b’dan iżda illi l-Ordni ta’ Rekwiżizzjoni ma kellhiex titqies li ġiet imħassra. Ix-xhud kompla jgħid li b’kuntratt tal-25 ta’ Mejju, 1981 fl-atti tan-Nutar George Cassar, il-konjugi Caruana kkonċedew b’titolu ta’ enfitewsi temporanja, il-fond imsemmi bis-sub-ċens annwu u temporanju ta’ LM96.00 fis-sena għal perijodu ta’ għoxrin sena u xahar b’effett mix-xoljiment jew l-iskadenza tal-kuntratt ma’ John Bugeja. Ix-xhud kompla jispjega li l-kuntratt ma’ John Bugeja ġie xolt b’att tan-Nutar Herbet Cassar tat-28 ta’ Mejju, 1981, u l-konċessjoni enfitewtika temporanja favur Andrew Borg skadiet fit-2 ta’ Ġunju, 2001, iżda l-fond baqa’

[7] *A fol.* 28 tal-proċess.
[8] *A fol.* 34 tal-proċess.

rekwiżizzjonat mis-Segretarju tad-Djar sat-22 ta' Marzu, 2008. Ir-rikorrent spjega li fit-2 ta' Ġunju, 2001, il-kera tal-fond għoliet għal €447.24 fis-sena, u fit-2 ta' Ġunju, 2013, il-kera kienet €477.64 fis-sena, filwaqt li fit-2 ta' Ġunju, 2016 il-kera saret €491 fis-sena, waqt li fit-2 ta' Ġunju, 2019 il-kera saret €982 fis-sena. Kompla jgħid li fil-preżent il-fond għadu okkupat minn Andrew Borg u martu Christina (sive Sina), u dawn tpoġġew hemm mis-Segretarju tad-Djar wara li John Bugeja kien ġie allokat xi proprjetà tal-Gvern. Ir-rikorrent qal li l-intimati Borg ingħataw il-pussess tal-fond mingħand l-Awtorità intimata bis-saħħa tar-rekwiżizzjoni, u mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tar-rikorrenti odjerni jew tal-antekawża tagħhom. Kompla jgħid li hu u martu sofrew danni minħabba f'din l-okkupazzjoni inġusta. Qal li huwa l-amministratur tal-beni kollha ta' martu u għandu interess f'din il-kawża bħala kompartecipi fil-komunjoni tal-akkwisti magħha. Qal li l-liġi tal-1979 kif emendata tikser id-drittijiet fundamentali tagħhom għaliex huma mhumiex jirċievu kera ġusta skont is-suq, u dawn l-emendi ma żammewx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, apparti li hu u martu sabu ruħhom iffaċċjati b'tibdil proċedurali mhux ġustifikat, għaliex minkejja li l-fond kien ingħata b'ċens, il-Gvern xorta waħda sab mezz kif jieħu pussess tal-fond u jallokah lil terzi. Ir-rikorrent qal li lanqas m'huwa ġust li huma ħallsu t-taxxa tas-suċċessjoni fuq il-valur tal-fond fis-suq fl-istess ħin li l-kera hija ffissata bil-liġi. Kompla jgħid li huma jippretendu li l-Awtorità tad-Djar tħallas id-danni sofferti minnhom, kemm dawk pekunjarji kif ukoll dawk non-pekunjarji minħabba f'din l-okkupazzjoni u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni li ma żammitx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Ir-rikorrent qal li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm ogħla minn dak li r-rikorrenti qegħdin jirċievu bħalissa, jiġifieri €982 fis-sena, liema ammont huma dejjem aċċettaw bla preġudizzju għad-drittijiet tagħhom. Qal ukoll li huma ħallsu t-taxxi tas-suċċessjoni kull darba li ġie nieqes

xi ħadd mill-ġenituri tal-mara, imma fl-istess ħin il-kirjiet baqgħu jogħlew bi ftit wara li ġie introdott l-Att X tal-2009, jiġifieri skont ir-rata tal-inflazzjoni kull tliet snin. Ir-rikorrent qal li meta wieħed jikkonsidra t-taxxi mħallsa, għad iridu jgħaddu madwar tletin sena oħra biex hu u martu jkunu jistgħu jaraw xi forma ta' qligħ minn dak li ħallsu, u qal li din mhix xi ħaġa ġusta. Ix-xhud għamel riferiment għall-pożizzjoni kemm ta' din il-Qorti u tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem dwar dan, u qal li minkejja li deċiżjonijiet bħal dawn jintbagħtu lill-Ispeaker tal-Kamra tar-Rappreżentanti, xorta waħda għad ma kienx hemm it-tibdil fil-liġi meħtieġ sabiex din is-sitwazzjoni tiġi indirizzata bil-bidliet leġislattivi meħtieġa.

6. **Andrew Xuereb**, in rappreżentanza tal-Awtorità tad-Djar, fl-*affidavit* tiegħu qal[9] li fis-26 ta' Jannar, 1981, is-Segretarju tad-Djar kien ħareġ l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 43706 fuq il-fond, u fid-29 ta' April, 1981, l-istess Segretarju tad-Djar kien innotifika lil Dr Carmelo Caruana li ma kienx isib oġġezzjoni li l-fond jinkera lil Andrew Borg. Qal li fil-25 ta' Mejju, 1981, kien sar kuntratt ta' subċens temporanju fuq il-fond bejn Dr Carmelo Caruana, missier ir-rikorrenti, u Andrew Borg. Kompla jgħid li meta ntbagħtet ittra lill-inkwilini tal-fond sabiex jistaqsuhom jekk kellhomx xi oġġezzjoni għad-derekwiżizzjoni tal-fond, Andrew Borg kien oġġezzjona, iżda minkejja li kien hemm din l-oġġezzjoni, l-Awtorità tad-Djar ma qisithiex bħala waħda valida. Qal li fit-22 ta' Marzu, 2007, l-Awtorità tad-Djar ħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni fuq il-fond in kwistjoni, fejn ġew innotifikati b'din id-deċiżjoni r-rikorrenti flimkien ma' Andrew Borg. Ix-xhud ippreżenta kopja tad-dokumenti li għamel riferiment għalihom fix-xhieda tiegħu, kopja tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni numru 43706 fuq il-fond[10], dokument li juri li s-Segretarju tad-

[9] *A fol.* 52 tal-proċess.
[10] *A fol.* 54 tal-proċess.

Djar innotifika lil Dr Carmelo Caruana li ma jsibx oġġezzjoni li l-fond jinkera lil Andrew Borg[11], il-kuntratt tas-subċens temporanju fuq il-fond in kwistjoni bejn missier ir-rikorrenti u Andrew Borg[12], kif ukoll kopji ta' ittri li ntbagħtu lill-inkwilin sabiex jistaqsuh jekk għandux oġġezzjoni għad-derekwiżizzjoni tal-fond.[13] Għal din l-ittra, Andrew Borg wieġeb li kien qiegħed joġġezzjona li l-fond jiġi derekwiżizzjonat.[14]

7. Il-Qorti ħatret bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex wara li taċċedi fil-fond, tistabbilixxi l-valur lokatizju tiegħu fis-suq miftuħ mis-sena 1981 u kull ħames snin sussegwenti sat-3 ta' Settembru, 2020. Fir-rapport tagħha[15], l-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat li hija aċċediet fil-fond fit-2 ta' Frar, 2021, fil-preżenza tal-partijiet. Qalet li l-fond huwa wieħed tipiku tal-ħamsinijiet, u jikkonsisti f'*maisonette* kantuniera fl-ewwel sular, sovrappost għal ħanut u garaxx, bl-arja tiegħu. Kompliet tispjega li l-fond jinsab f'żona residenzjali fiż-żona ta' konservazzjoni urbana, ftit metri 'l bogħod mit-Tempji Neolitiċi u mill-knisja taċ-Ċimiterju ta' Ħal Tarxien. Qalet li l-finituri fil-fond huma pjuttost qodma għaż-żminijiet tal-lum, u dawn jikkonsistu f'madum tas-siment iddisinjat u madum taċ-ċeramika fil-kmamar tal-banju, aperturi tal-*aluminium* kulur id-deheb, u bibien interni tal-injam. Kompliet tgħid li s-servizzi tad-dawl, ilma u drenaġġ fil-fond huma preżenti u funzjonabbli, u l-*conduit* tal-*wires* tad-dawl mhuwiex midfun fil-ħxuna tal-ħajt, iżda l-*wires* huma mgħottija b'*casing* tal-injam espost fuq is-superfiċju tal-ħajt. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat li wara riċerka li hija għamlet fuq il-*Geoportal* tal-Awtorità tal-Ippjanar, hija sabet li m'hemmx permessi riċenti

[11] *A fol.* 56 tal-proċess.
[12] *A fol.* 57 tal-proċess.
[13] *A fol.* 62 tal-proċess.
[14] *A fol.* 63 tal-proċess.
[15] *A fol.* 67 tal-proċess.

rigward il-fond, u l-Pjan Lokali tan-Nofsinhar ta' Malta (2006) jiddefinixxi l-akkwati tal-fond bħala residenzjali. Kompliet tgħid li l-fond jista' jiġi żviluppat sa żewġ sulari, u għalhekk il-potenzjal tal-iżvilupp huwa limitat u suġġett għall-approvazzjoni ta' diversi entitajiet. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qalet li internament il-fond jinsab f'kundizzjoni tajba u abitabbli, iżda għandu bżonn *upgrading* u *refurbishment* sabiex jiġi konformi mal-i*standards* preżenti. Fil-parti konklussiva tar-rapport tagħha, l-Perit Tekniku Ġudizzjarju qalet li l-valur tal-fond fis-suq miftuħ huwa ta' €200,000, filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fil-preżent huwa ta' €7,800 fis-sena. Kompliet tgħid li fl-1981, il-valur tal-fond kien ta' €932 fis-sena, fl-1986 il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €1,048 fis-sena, fl-1991 il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €1,651 fis-sena, fl-1996 il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €2,171 fis-sena, fl-2001 il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €2,925 fis-sena, fl-2006 il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €3,900 fis-sena, fl-2011 il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €4,208 fis-sena, filwaqt li fl-2016 il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €5,032 fis-sena.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

8. Ir-rikorrenti stitwew dawn il-proċeduri għaliex qegħdin jilmentaw li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa mis-Segretarju tad-Djar fuq il-fond proprjetà tagħhom, hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Huma spjegaw kif huma saru sidien tal-fond b'titolu ta' suċċessjoni wara l-mewt tal-ġenituri ta' Mary Fatima Vassallo, u kif ir-rikorrenti ħallsu d-denunzji u t-taxxi tas-suċċessjoni relattivi in segwitu għal dan. Ir-rikorrenti qalu li b'kuntratt tas-6 ta' Frar, 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela, il-ġenituri tar-rikorrenti kienu

kkonċedew il-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri b’titolu ta’ enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena, lil ċertu John Bugeja, b’ċens annwu u temporanju ta’ LM65.00 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Ir-rikorrenti komplew jgħidu li din il-konċessjoni enfitewtika kellha tiskadi fil-5 ta’ Frar, 1985, iżda fis-26 ta’ Jannar, 1981, is-Segretarju tad-Djar kien ħareġ Ordni ta’ Rekwiżizzjoni fir-rigward ta’ dan il-fond, u allokah lil ċertu Andrew Borg, wara li John Bugeja kien akkwista proprjetà oħra tal-Gvern u kellu jċedi ċ-ċwievet fir-rigward ta’ dan il-fond. Ir-rikorrenti spjegaw li b’ittra tad-29 ta’ April, 1981, l-aventi kawża tagħhom kienu ġew infurmati mis-Segretarju tad-Djar ta’ dak iż-żmien li ma kien hemm l-ebda oġġezzjoni sabiex il-fond jinkera lil Andrew Borg, u għalhekk bis-saħħa ta’ kuntratt tal-25 ta’ Mejju, 1981 fl-atti tan-Nutar George Cassar il-ġenituri tar-rikorrenti kkonċedew b’titolu ta’ enfitewsi temporanja il-fond imsemmi, bis-subċens annwu u temporanju ta’ LM96.00 fis-sena, għal għoxrin sena u xahar, b’effett mix-xoljiment jew l-iskadenza tal-kuntratt ma’ John Bugeja. Ir-rikorrenti komplew jispjegaw li l-konċessjoni enfitewtika favur Andrew Borg ġiet fi tmiemha fit-2 ta’ Ġunju, 2001, madanakollu l-fond baqa’ rekwiżizzjonat mis-Segretarju tad-Djar sat-22 ta’ Marzu, 2008. Ir-rikorrenti spjegaw li mal-medda taż-żmien kien hemm żidiet minimi fil-kera li huma kienu jirċievu, u dan il-fond għadu okkupat mill-konjugi Borg sal-ġurnata tal- lum. Qalu li l-antekawża tagħhom ġew iffaċċjati b’din l-Ordni ta’ Rekwiżizzjoni b’mod abbużiv għaliex oriġinarjament huma kienu kkonċedew dan il-fond b’titolu ta’ konċessjoni enfitewtika temporanja lil John Bugeja, iżda meta dan ingħata fond tal-Gvern u kellu għalhekk jirrexxindi l-ftehim li kellu mal-Avukat Caruana, is-Segretarju tad-Djar ħareġ Ordni ta’ Rekwiżizzjoni sabiex il-fond ikun jista’ jiġi konċess lill-intimati. Ir-rikorrenti qalu li dan l-aġir jilledi l-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll

tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea'], u l-Gvern arbitrarjament iffissa rata ta' kera li ma kinitx tirrifletti l-valur tal-fond fis-suq. Ir-rikorrenti qalu li huwa għalhekk li huma jħossu li l-jeddijiet fundamentali tagħhom ġew miksura, u għad li huma baqgħu proprjetarji tal-fond, il-piż li kellhom iġorru huma huwa bil-wisq sproporzjonat meta mqabbel mar-rata ta' kera li huma setgħu jdaħħlu li kieku tħallew jikru dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà.

9. Ir-rikorrenti għalhekk talbu lil din il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jiġi ddikjarat li l-lokazzjoni tal-fond favur l-intimati Borg tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikoli ċitati, u f'dan ir-rigward talbu lill-Qorti tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju jittterminaw il-lokazzjoni in kwistjoni, apparti rimedji oħra li l-Qorti jista' jidhrilha xieraq li tagħti. Ir-rikorrenti qalu li huma għandhom jiġu rrintegrati fil-pussess u godiment sħiħ u reali ta' ħwejjiġhom, prinċipalment billi l-intimati Borg jiġu żgumbrati mill-fond. Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti tiddikjara wkoll li l-intimata Awtorità tad-Djar hija responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u għad-danni sofferti minnhom b'konsegwenza tar-rekwiżizzjoni u okkupazzjoni, stante li ma nħoloq l-ebda bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk tal-inkwilini, għaliex għal snin twal ir-rikorrenti rċevew kera li ma kinitx tirrifletti r-rati tas-suq. Ir-rikorrenti għalhekk talbu lill-Qorti tillikwida l-kumpens dovut lilhom, u l-Awtorità tad-Djar tiġi ordnata tħallas tal-imsemmi kumpens *ai termini* tal-liġi.

10. L-Awtorità tad-Djar laqgħet għal dan billi qalet li f'din il-kawża kellu jiġi kkjamat l-Avukat tal-Istat għaliex huwa l-Istat li għandu jirrispondi għall-allegazzjonijiet ta' leżjonijiet kostituzzjonali. Eċċepiet ukoll li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u r-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond sabiex juru li huma s-sidien. L-Awtorità intimata qalet li in vista li għaddew kważi erbgħin sena minn meta ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u meta nbdew dawn il-proċeduri, għandu jitqies li għal żmien twil ir-rikorrenti mhux veru li kienu qegħdin isofru l-leżjonijiet lamentati minnhom. Qalet ukoll li wara t-22 ta' Marzu, 2007, meta ħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni, ma kien hemm l-ebda leżjoni li għandha tirrispondi għaliha hi. Qalet ukoll li dak iż-żmien id-Dipartiment tad-Djar kien alloka l-fond rekwiżizzjonat lill-persuna indikata minn Dr Carmelo Caruana, sid il-fond, jiġifieri lil Andrew Borg. Qalet li fil-25 ta' Mejju, 1981, Dr Carmelo Caruana u Andrew Borg kienu ffirmaw ftehim li kien ikopri sas-sena 2005, u għal dak il-perijodu ma kien hemm l-ebda leżjoni. L-Awtorità intimata eċċepiet li r-rikorrenti ma kellhomx jinqdew bi proċeduri kostituzzjonali sabiex jitolbu danni li jistgħu jintalbu biss lill-Qrati ordinarji, u fir-rigward tal-kumpens pekunjarju mitlub, il-ġurisprudenza hija ċara fis-sens li tali kumpens ma jistax jiġi bbażat fuq il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ. L-Awtorità intimata eċċepiet li hija mhijiex responsabbli mil-liġijiet li jiġu approvati, u għalhekk fejn il-leżjoni lamentata mir-rikorrenti hija relatata mal-liġijiet tal-kera, m'għandhiex tkun hi li tirrispondi għal tali allegat ksur. Qalet ukoll li l-okkupanti tal-fond ma jaħtux għal-leżjonijiet tal-jeddijiet fundamentali, u l-intimati kienu qegħdin jużufruwixxu minn liġi li kienet maħsuba biex tassigura li ħadd ma jibqa' mingħajr saqaf fuq rasu. L-intimata Awtorità tad-Djar qalet li f'diversi sentenzi ġie ritenut li Ordni ta' Rekwiżizzjoni mhix leżiva tal-jeddijiet fundamentali, għaliex l-Istat għandu jedd jimponi restrizzjonijiet fuq il-proprjetà immobbli biex fil-pajjiż ikun hawn tqassim ekwu tal-ġid. Qalet li

m'għandux ikun konċess lir-rikorrenti bħala eredi l-jedd li jiftħu proċeduri kostituzzjonali la darba l-aventi kawża tagħhom kien kuntent b'dan l-arranġament u ma ħassx li kellu jaġixxi.

11. Min-naħa tagħhom l-intimati Borg eċċepew li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, u r-rikorrenti Mary Fatima Vassallo għandha tispjega b'liema jedd ir-raġel tagħha jippretendi li huwa l-amministratur tal-beni tagħha, u jekk hijiex konsapevoli tat-talbiet f'din il-kawża, stante li hija l-proprjetarja tal-fond. L-intimati Borg qalu li huma m'għandhomx jitqiesu li huma leġittimi kontradditturi tar-rikorrenti, għaliex it-talbiet imressqin minnhom huma kjarament indirizzati primarjament fil-konfront tal-liġijiet ilmentati minnhom u fil-konfront tal-intimata Awtorità tad-Djar, li għandha twieġeb għall-istess talbiet jekk titqies li hija leġittimu kontradittur. Qalu wkoll li r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji li setgħu jirrikorru għalihom, anki tenut kont ta' dak li jipprovdi l-Att XXVII tal-2018. L-intimati Borg qalu li l-ebda talba għal żgumbrament m'għandha tiġi milqugħa mill-Qorti fis-sede kostituzzjonali tagħha, u f'dan ir-rigward iċċitaw id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B (11) tal-Kap. 158. L-intimati eċċepew ukoll li t-talbiet tar-rikorrenti m'għandhomx jiġu milqugħa stante li kien l-aventi-kawża tagħhom li kien ta l-approvazzjoni tiegħu sabiex il-fond jgħaddi għand l-intimati Borg, li qalu li minkejja dak kollu li qegħdin jgħidu f'din il-kawża, ir-rikorrenti kienu jaċċettaw il-kera mħallsa mill-intimati matul is-snin. Qalu wkoll li l-fond huwa l-unika residenza tagħhom, u għalhekk m'għandha tingħata l-ebda ordni għall-iżgumbrament tagħhom mill-fond.

12. Qabel tgħaddi biex tindirizza l-mertu tal-vertenza li għandha quddiemha, il-Qorti sejra tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari mqajjma kemm mill-intimata Awtorità tad-Djar kif ukoll mill-intimati Borg. Fl-ewwel lok l-intimata Awtorità

tad-Djar tgħid li hija mhijiex leġittima kontradittriċi, u fejn persuna qiegħed jilmenta minn leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tiegħu, għandu jiġi kkjamat fil-kawża l-Avukat tal-Istat, sabiex ikun dan li jwieġeb għat-talbiet tar-rikorrenti. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak li jipprovdi l-artikolu 181B tal-Kap. 12, li jispeċifika li l-mansjoni ġuridika tal-Gvern fil-kawżi, hija vestita fil-Kap tad-Dipartiment konċernat, li fil-kawża odjerna hija l-intimata Awtorità tad-Djar, li kellha l-mansjoni ġuridika toħroġ Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni. Testwalment, l-artikolu 181B tal-Kap. 12, jaqra hekk:-

> "181B (1) Il-Gvern għandu jkun rappreżentat fl-atti u fl-azzjonijiet ġudizzjarji mill-kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni:
>
> Iżda, mingħajr preġudizzju għad-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu:
>
> a. Kawżi għall-ġbir ta' ammonti dovuti lill-Gvern jistgħu f'kull każ isiru mill-Accountant General;
> b. Kawżi li jinvolvu kwistjonijiet dwar impjieg jew obbligu ta' servizz mal-Gvern jistgħu f'kull każ isiru mis-Segretarju Permanenti Ewlieni;
> c. Kawżi dwar kuntratti ta' provvista jew ta' appalt mal-Gvern jistgħu f'kull każ isiru mid-Direttur tal-Kuntratti.
>
> (2) L-Avukat Ġenerali jirrappreżenta lill-Gvern f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-Gvern."

13. Ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà minħabba l-ħruġ ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni mis-Segretarju tad-Djar, li bis-saħħa tagħha l-intimati inkwilini Borg għadhom residenti fil-fond sal-ġurnata preżenti. Il-poteri għall-ħruġ ta' Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni u ta' Derekwiżizzjoni, u ta' dak kollu li jemani minnhom, inkluż il-ħlas tal-kera rispettiva, kienu regolati mis-Segretarju, illum l-Awtorità, tad-Djar, intimata f'din il-kawża. Il-Qorti għalhekk tqis li f'każijiet bħal dawn, hija l-Awtorità tad-Djar li għandha twieġeb għall-allegazzjonijiet tar-rikorrenti, u m'hemmx il-ħtieġa li jissejjaħ fil-kawża l-ebda organu jew

uffiċjal ieħor tal-Istat. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Michael D'Amato noe *vs.* Awtorità tad-Djar et**[16]:

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

14. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-Awtorità intimata għandha tiġi miċħuda, għaliex f'dawn il-proċeduri l-Istat Malti huwa adegwatament rappreżentat mill-Awtorità tad-Djar.

15. L-intimati Borg eċċepew ukoll li huma mhumiex leġittimi kontradittturi, stante li huwa l-Istat Malti li għandu jwieġeb għal ilmenti dwar ksur tal-jeddijiet fundamentali ta' individwi. Hawnhekk il-Qorti tqis li jkun ta' siwi li tagħmel riferiment għal dak li qalet din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe et *vs.* L-Onorevoli Prim**

[16] 28.04.2017.

Ministru et[17], li ġabret fiha numru ta' deċiżjonijiet li jagħmlu riferiment għal din il-materja:

> "Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta' Frar, 2016 fil-kawża **Rose Borg *vs* Avukat Ġenerali et.** Hemm kienet trattata eċċezzjoni simili. Il-Qorti qalet hekk:-
>
> "Illi l-Qrati tagħna ppronunzjaw ruħhom f'diversi okkażjonijiet dwar il-leġittimità passiva ta' persuni privati li jkunu ċċitati f'kawżi ta' indoli kostituzzjonali u konvenzjonali.
>
> Fil-każ fl-ismijiet **Joseph Abela *vs* Onor. Prim Ministru et** (Kost. 7 ta' Diċembru, 1990) ġie ribadit li:
>
> "F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirettament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija ta' persuni jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali. It-tielet kategorija imbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."
>
> Iżda kif anke ġie ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ '**Partit Nazzjonalista et *vs* Kummissjoni Elettorali et** (29 ta' Mejju, 2015), "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqiesu illi jeskludu kategoriji oħra."
>
> Proprju f'każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in diżamina, ad eżempju fil-każ fl-ismijiet **Raymond Cassar Torreggiani et vs AG et** (22 ta' Frar, 2013), iċċitat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet hekk:
>
> "(11) … biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B'hekk tiġi assigurata kemm jista' jkun l-effikaċità tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta' ripetizzjoni ta' proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f'ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra

[17] 28.09.2017.

tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti (App.Ċiv. **Joseph Borg v. Francis Vassallo** [2000] Vol.LXXXIV.II.42; App. C. **Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico** 15.01.1992)".

...

"[13] Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjugi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom".

Dan il-ħsieb ġie ripetut mill-istess Qorti Kostituzzjonali fil-każ fl-ismijiet '**Sam Bradshaw et *vs* l-AG et':** (6 ta' Frar, 2015):

"Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalità tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalità tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrità tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimu kuntradittur." (ara wkoll **Cedric Mifsud nomine v Avukat Generali et**, Q.K. 31 ta' Jannar, 2014; **Perit Joseph Barbara *vs* On. Prim Ministru,** Q.K. 31 ta' Jannar, 2014)."

16. Il-Qorti tqis għalhekk li l-preżenza f'kawżi ta' din ix-xorta ta' persuni privati bħall-intimati Borg, hija meħtieġa kemm għal skopijiet ta' integrità tal-ġudizzju, kif ukoll għaliex il-mertu li ser jiġi deċiż f'din il-kawża jolqothom bl-aktar mod dirett, tant hu hekk waħda mit-talbiet tar-rikorrenti hija proprju sabiex l-intimati Borg jiġu żgumbrati mill-fond li jikkostitwixxi l-unika residenza tagħhom. Finalment huwa l-Istat li jrid iwieġeb u jagħmel tajjeb għal ksur tad-drittijiet fundamentali, iżda f'kawżi bħal dawn il-preżenza ta' persuni privati bħall-intimati hija meħtieġa, u għalhekk anki din l-eċċezzjoni tagħhom għandha tiġi miċħuda.

17. Kemm l-Awtorità intimata kif ukoll l-intimati Borg sostnew li r-rikorrenti għandhom iġibu l-prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond. Il-Qorti tirrileva li wara

li eżaminat id-dokumenti esebiti in atti, jirriżulta li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond, li ddevolva fuq ir-rikorrenti Mary Fatima Vassallo permezz tal-wirt tal-ġenituri tagħha, li ħallset it-taxxa tas-suċċessjoni relattiva fir-rigward tal-fond, u tul is-snin ħadet ħsieb li tiġbor is-sub-canone u l-kirjiet dovuti mingħand l-intimati, li min-naħa tagħhom qabel qajmu din l-eċċezzjoni, qatt ma kkontestaw il-jedd tagħha li tiġbor dak li huwa dovut lilha. Il-Qorti, kif għamlet drabi oħra f'kawżi ta' din ix-xorta, tirrileva li din mhijiex kawża ta' rivendika, u għalhekk m'hemmx il-ħtieġa li r-rikorrenti jippruvaw it-titolu assolut tagħhom fuq il-fond. B'hekk anki din l-eċċezzjoni preliminari m'għandhiex tiġi milqugħa.

18. L-intimata Awtorità tad-Djar eċċepiet ukoll li in vista tal-fatt li għaddew madwar erbgħin sena minn dakinhar li l-fond in kwistjoni ngħata b'kera lill-intimati Borg, sa meta ġew istitwiti dawn il-proċeduri mir-rikorrenti, jindika li huma u l-antekawża tagħhom ma kinux qegħdin jikkunsidraw li l-jeddijiet tagħhom kienu qegħdin jiġu leżi. Mill-provi jirriżulta li sa mill-bidu tar-relazzjoni lokatizja, ir-rikorrenti ma kinux qegħdin jirċievu kera li tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, imma kien biss fi żmien riċenti li d-diskrepanza ħarġet aktar fid-deher. Il-Qorti tirrileva li tul is-snin saru diversi bidliet leġislattivi li daħlu fis-seħħ bil-ħsieb li tiġi indirizzata l-kwistjoni tal-isproporzjon bejn dak li rċevew r-rikorrenti bħala dħul mill-kera u dak li l-inkwilini kienu tenuti li jħallsu bil-kontrolli imposti bil-liġi, imma kien biss fi snin riċenti li l-Qrati Maltin bdew jagħtu raġun lis-sidien u jiddeċidu li relazzjonijiet lokatizji protetti ta' din ix-xorta jilledu l-jeddijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond.

19. L-intimata Awtorità tad-Djar teċċepixxi wkoll li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li kien hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom mit-22 ta'

Marzu, 2007, jiġifieri minn dakinhar li inħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni. Il-Qorti tirrileva li kien biss permezz tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni li oriġinat ir-relazzjoni ta' inkwilinat bejn ir-rikorrenti u l-intimati, u għalhekk kien biss minħabba l-ħruġ tal-imsemmija Ordni ta' Rekwiżizzjoni li r-rikorrenti kellhom jistitwixxu l-proċeduri odjerni fejn qegħdin jilmentaw minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti tqis li minkejja li nħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni fir-rigward tal-fond, l-Awtorità intimata xorta waħda baqgħet responsabbli għas-sitwazzjoni viġenti, u din is-sitwazzjoni nħolqot mill-Awtorità stess, għaliex ir-rikorrenti qatt ma kienu f'sitwazzjoni fejn setgħu jirrifjutaw li jirrikonoxxu lill-intimati bħala inkwilini ladarba kienet inħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Mal-ħruġ tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni, ir-rikorrenti ma ngħataw l-ebda jedd li jistitwixxu proċeduri għall-iżgumbrament tal-intimati Borg mill-fond, jew sabiex jgħollu l-kera b'tali mod li din tkun tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Għalhekk anki din l-eċċezzjoni preliminari tal-intimata Awtorità tad-Djar għandha tiġi miċħuda.

20. Ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw illi l-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fuq il-fond proprjetà tagħhom, jammonta għal leżjoni tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif protett bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

21. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

> "(1) Ebda prorjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess 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-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

c. Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:

Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi ffissat u għandu jitħallas skont hekk."

22. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi illi:

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal- proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

23. Fid-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Gevimida Limited *vs.* Carmen Fenech et**[18], ingħad illi:

"L-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 huwa ċertament applikabbli f'dan il-każ għaliex kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar, 2014:

"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjetà bħala riżultat tat-twettiq ta' liġijiet li jimponu arranġamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu għal ammont ta' kera allegatament inadegwat, ġew ritenuti li jammontaw għal mezz ta' kontroll mill-Istat fuq l-użu tal-proprjetà u, inkwantu tali, jaqgħu sabiex jiġu kkunsidrati taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel

[18] 16.11.2017.

Protokoll. Interferenza bħal din trid tkun kompatibbli mal-prinċipji ta' (i) legalità (lawfulness), (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust."

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku, bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skont l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni. B'mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f'dak l-artikolu, irid jintwera li jkun inżamm u tħares il-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-komunità u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għemil tal-Istat.

Illi, fuq kollox, l-imsemmija tliet regoli tal-Artikolu 1 huma msejsin waħda mal-oħra u għandhom jinftehmu b'qari ma' xulxin. Għalhekk, filwaqt li l-liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f'idejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd tal-individwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri, kif imiss, li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-liġi.

Dan l-Artikolu jirreferi għall-interess pubbliku jew ġenerali, u mhux għas-skop pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dak l-artikolu konvenzjonali. Il-kejl għal tali interess pubbliku jew ġenerali hu jekk f'għemil partikolari joħroġx il-"*fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.*"

24. Dwar l-applikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għas-sitwazzjoni odjerna, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ingħad fis-sentenza **Michael D'Amato *vs.* l-Awtorità tad-Djar et**[19]:

"[h]u stabbilit mill-ġurisprudenza illi l-artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Kap. 319 jittratta l-istess prinċipju meħud fis-sens wiesgħa kif qed jiġi interpretat l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u jinkorpora tliet elementi distinti ċioe l-legalità tal-fatt, il-leġittimità tal-iskop u l-proporzjonalità bejn id-dritt tal-Istat u dak taċ-ċittadin. Ara f'dan is-sens **Walter Delia et *vs* Chairman Awtorità tad-Djar**, Kost 18/02/2016."

[19] P.A., 06.10.2016, ikkonfermata mill-Q.K., 28.04.2017.

Illi huwa stabbilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid ikun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilità konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna.

F'dak li jirrigwarda l-qasam ta' proprjetà residenzjali, huwa magħruf illi l-marġini ta' apprezzament tal-Istat huma wiesgħa peress illi deċiżjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta' kwistjonijiet soċjali, ekonomiċi u politiċi, u għalhekk ġie ritenut illi l-ġudizzju tal-Leġislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku għandu jiġi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bażi raġonevoli, u dejjem jekk tinżamm proprozjon raġonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan mixtieq li jinkiseb bil-mezzi użati mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu, u ċioe bilanċ xieraq bejn l-interess pubbliku ġenerali u l-ħarsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet '**Angela sive Gina Balzan *vs* L-Onorevoli Prim Ministru et'** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru, 2012:

"[h]ekk kif il-Gvern għandu dritt jesproprja art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens ġust għal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, iħoss li jrid jintervjeni fl-użu li jsir minn proprjetà ta' terzi, irid jara li ċ-ċittadin privat ma jiġix ippreġudikat, u li jingħata kumpens xieraq għall-użu impost. L-aspett soċjali ta' liġi trid tiġi evalwata mill-Gvern, u sta għall-Gvern jara li liġi, applikabbli ergo omnes, twassal għal konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jiġu aġevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi oħra ta' ċittadini, u hawn il-ħtieġa ta' bilanċ ġust."

25. Il-Qorti tagħmel riferiment ukoll għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara *vs.* L-Onorevoli Prim Ministru et**, fejn ingħad illi:

"Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Fleri Soler v Malta** deċiża mill-Qorti ta' Strasbourg fis-26 ta' Settembru, 2006: *"…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…"*

Għalhekk din il-Qorti trid tagħmel eżami ta' tliet elementi biex tkun tista' tiddetermina jekk kienx hemm leżjoni tad-drittijiet tas-soċjetà rikorrenti jew le:

1. Legalità tal-azzjoni tal-Istat;
2. Jekk l-azzjoni kellhiex skop leġittimu fl-interess pubbliku;
3. Jekk intlaħaqx bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u d-dritt fondamentali tas-soċjetà rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha.

Fir-rigward tal-legalità tal-azzjoni, il-Qorti tirrileva illi mhuwiex kontestat illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni kien ħareġ skont il-liġi, u għalhekk tqis illi l-interferenza mertu tal-kawża kienet legali.

Fir-rigward tal-element ta' skop leġittimu fl-interess pubbliku, il-Qorti tagħmel referenza għal dak irrilevat mill-Qorti ta' Strasbourg fis-sentenza **Ghigo v. Malta** deċiża mill-Qorti ta' Strasbourg fis-26 ta' Settembru, 2006 illi:

"In the present case, the Court can accept the Government`s argument 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, § 178), were also aimed at preventing homelessness, as well as at protecting the dignity of poorly-off tenants."

Il-Qorti tagħraf illi fl-azzjoni de quo ma ġiet prodotta l-ebda prova fis-sens illi meta l-ġenituri tal-intimata Fenech ġew allokati l-appartament in kwistjoni ma kinux intitolati għal tali għajnuna mill-Istat. Il-Qorti tagħraf illi l-liġi in kwistjoni kienet maħsuba għal skopijiet leġittimi u ġusti, u dan billi kienet intiża sabiex tissalvagwardja d-dritt għar-residenza għal kulħadd u għall-protezzjoni tal-inkwilini. Għalhekk tqis illi l-għan tal-interferenza in kwistjoni kien leġittimu u saret fl-interess pubbliku.

Fir-rigward ta' jekk intlaħaqx bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet tas-soċjetà rikorrenti, il-Qorti tagħraf mill-provi jirriżulta wkoll illi sal-1 ta' Jannar, 2010 il-kera dovuta annwalment għall-okkupazzjoni ta' dan l-appartament kienet ta' €225.95, liema ammont żdied wara din id-data għas-somma annwali ta' €241.28. Dan ifisser illi preżentement, is-soċjetà rikorrenti qed tirċievi is-somma mensili ta' €20.10 għal kera ta' dan l-appartament bi tliet kmamar tas-sodda fil-Gżira. Però, skont ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Alan Saliba, bħalissa dan l-appartament għandu valur lokatizzju ta' €7,862.50 fis-sena, u ċioe €655.20 fix-xahar.

Il-Qorti għalhekk tirreferi għal dak konkluż mill-Qorti ta' Strasbourg fis-sentenza **Montanaro Gauci and others v. Malta** deċiża mill-Qorti ta' Strasbourg fit-30 ta' Awissu, 2016 fejn intqal ill:

"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)."

Inoltre, fis-sentenza **Fleri Soler v. Malta** intqal fuq dan il-punt illi:

"The prolongation of the requisition over a period of decades, coupled with the low level of rent and the absence of sufficient procedural safeguards has, after a certain lapse of time, upset the reasonable relation of proportionality which should subsist between the means employed and the aim sought to be achieved."

Il-Qorti tqis illi ma hemmx raġuni xierqa għalfejn għandha tiddipartixxi minn dawn il-kostatazzjonijiet tal-Qorti ta' Strasbourg.
(....)

Il-Qorti hija tal-fehma għalhekk illi s-soċjetà rikorrenti soffriet leżjoni tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà hekk kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni."

26. Il-Qorti, filwaqt li tirrileva li l-Istat Malti għandu d-dritt u l-obbligu li jimplimenta liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali, u huwa għalhekk li għandu diskrezzjoni wiesgħa biex jagħmel dan, madanakollu fl-użu ta' dik id-diskrezzjoni għandu l-obbligu li joħloq mekkaniżmu li kemm jista' jkun ma jippreġudikax il-jeddijiet ta' terzi. Fin-nuqqas, l-Istat Malti għandu jwieġeb għall-iżbilanċ u l-isproporzjon li jinħoloq bejn id-diversi interessi msemmija. Anki jekk jinstab li l-intimati Borg kienu eliġibbli għal din il-forma ta' għajnuna mill-Istat, xorta waħda ma jistax jingħad illi l-aġir tal-Istat Malti ma jmurx kontra l-prinċipju tal-proporzjonalità, għaliex f'dan il-każ ma jistax jingħad illi hemm xi tip ta' bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Hawn il-Qorti tagħmel riferiment għat-telf sostanzjali li għamlu r-rikorrenti meta wieħed jikkonsidra d-dħul li huma kellhom mill-kirja, meta mqabbel mal-kera potenzjali li huma setgħu jirċievu li kieku tħallew jikru l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Ir-rikorrenti u l-aventi kawża tagħhom ilhom imċaħħdin mill-użu u t-tgawdija

tal-fond għal diversi snin, ċertament minn qabel l-1981, u għalhekk r-rikorrenti sofrew '*an excessive and disproportionate burden*' li għalih għandu jagħmel tajjeb l-Istat Malti bil-ħlas ta' kumpens xieraq. Il-Qorti għal darb'oħra tagħmel riferiment għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Ghigo *vs* Malta**, tas-26 ta' Settembru, 2006, fejn ingħad illi:

> *"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above § 45).*
>
> ...
>
> *69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the above-mentioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family, (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property."*
>
> *70. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1."*

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti qiegħda tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u tiddikjara li l-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew miksura.

27. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu li kieku l-fond tpoġġa għall-kiri fis-suq miftuħ tal-

proprjetà. Mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti għal diversi snin irċevew biss l-ammont ta' €223.62, ekwivalenti għal LM96.00, fis-sena bħala kera tal-fond, u huma baqgħu jirċievu dan l-ammont ta' kera għal għoxrin sena sal-2001, meta l-kera żdiedet għal €447.24 fis-sena. Fl-2013 il-kera żdiedet għal €477.64 fis-sena, fl-2016 żdiedet għal €491 fis-sena, filwaqt li fl-2019 il-kera li bdew jirċievu r-rikorrenti għoliet għal €982 fis-sena. Dan ifisser li fuq din il-medda ta' snin, ir-rikorrenti kellhom dħul attwali ta' (€223.62 x 20) + (€447.24 x 3) + (€477.64 x 3) + (€491 x 3) + (€982 x 2), li jammontaw għal total ta' €10,684.04. Dan huwa l-ammont ta' kera attwalment riċevut mir-rikorrenti tul is-snin kollha li l-fond ilu okkupat mill-intimati. Min-naħa l-oħra l-Perit Tekniku Ġudizzjarju stabbiliet li l-valur lokatizju ta' dan il-fond kellu jkun ta' €932 fis-sena bejn l-1981 u l-1986, €1,048 fis-sena bejn l-1987 u l-1991, €1,651 fis-sena bejn l-1992 u l-1996, €2,171 fis-sena bejn l-1997 u l-2001, €2,925 fis-sena bejn l-2002 u l-2006, €3,900 fis-sena bejn l-2007 u l-2011, €4,208 fis-sena bejn l-2012 u l-2016, u €5,032 fis-sena bejn l-2017 u l-2020. Fis-sena 2020 il-kera kellha tkun ta' €7,800 fis-sena. Dan ifisser illi li kieku r-rikorrenti tħallew jikru l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul potenzjali tagħhom minn dan il-fond kien ikun ta' €117,135. Dawn iċ-ċifri juru li l-isproporzjon bejn id-dħul attwali u dak potenzjali fil-fatt jeċċedi l-€100,000, u għal dan it-telf ċertament li għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

28. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[20], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> "Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom

[20] 29.04.2016.

jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".

29. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[21], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

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

30. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[22], il-Qorti Kostituzzjonali saħqet illi,

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

31. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali li dawn ġarrbu tul is-snin, il-fatt li kien konsegwenza tal-interventi leġislattivi tal-Istat Malti li huma sfaw ipprivati mill-użu tal-proprjetà tagħhom għal dawn is-snin kollha, il-piż inordnat li dawn ġarrew tul is-snin sabiex l-intimati Borg seta' jkollhom ir-residenza tagħhom, u

---

[21] 27.06.2019.
[22] 30.09.2016.

l-fatt li l-Istat Malti naqas milli jaħseb għal mezzi adekwati għal min għandu bżonn l-akkomodazzjoni soċjali f'pajjiżna.

32. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex dawn huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Minkejja dan, hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kienu jdaħħlu r-rikorrenti kien jeċċedi l-€100,000, u l-fatt li minkejja li nħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni, ir-rikorrenti għadhom imċaħħda mill-proprjetà tagħhom.

33. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan għaliex il-vjolazzjoni sofferta mir-rikorrenti ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola sitwazzjonijiet bħal dik li sabu ruħhom fiha r-rikorrenti bħala sidien tal-proprjetà, u dan minkejja t-titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dik in kwistjoni.

34. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fis-somma ta' ħamsa u tletin elf Euro (€35,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal elf u ħames mitt Euro (€1,500), għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimata Awtorità tad-Djar.

35. Minbarra l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, ladarba dan il-każ jittratta Ordni ta' Rekwiżizzjoni, il-Qorti sejra tirrikorri għar-rimedju tal-iżgumbrament tal-inkwilini intimati Borg mill-fond, filwaqt li tordna lill-intimata Awtorità tad-Djar sabiex tirrialloka lill-intimati Borg f'fond maħsub għall-akkomodazzjoni soċjali. Fl-aħħar snin ta' spiss ġara li l-Qorti Kostituzzjonali qagħdet lura milli tagħti deċiżjonijiet fejn l-inkwilini jiġu żgumbrati mill-fond li huma jkunu ilhom jagħrfu bħala r-residenza tagħhom għal diversi snin, partikolarment issa li s-sidien għandhom rimedji ordinarji għad-dispożizzjoni tagħhom. Il-Qorti mhix daqstant konvinta li kirja li ngħatat b'Ordni ta' Rekwiżizzjoni jistħoqqilha li tiġi ttrattata bl-istess mod, partikolarment meta l-Awtorità tad-Djar hija intimata f'dawn il-proċeduri. Hawn il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Apap Bologna *vs.* Malta** tat-30 ta' Awwissu, 2006, fejn il-fatt li l-Qorti Kostituzzjonali rrifjutat li tagħti rimedju xieraq, ġie meqjus li kien leżiv tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-kawża:

> *"Hence, there is no doubt that in law, the courts of constitutional jurisdiction could annul an order and evict a tenant. Such a measure would have prevented the continuation of the violation. Nevertheless, it is clear from the case-law relied on by the domestic court and that submitted by the applicant that in situations such as those of the present case, namely where a lawful requisition has imposed an excessive burden on an applicant leading to a violation, the courts of constitutional jurisdiction, and in particular the Constitutional Court on appeal, do not take such action. Indeed, the Government have not provided one such example, despite having been requested to do so, and despite the fact that thousands of requisition orders have been in place in the past decades. It follows that, despite having the power to do so, in practice, the Constitutional Court has repeatedly failed to take the required action which would bring the violation to an end.*
>
> *The Court observes that such an action would surely cause some distress to the tenant.* ***<u>Nevertheless, it would be for the Government to relocate such a tenant.</u>*** *It is the role of the courts of constitutional jurisdiction to provide the available remedy for convention violations, thereby protecting the victim from a continuing violation*

> *irrespective of any Government discomfort. This is particularly so when the Government could avoid any such situations by amending the law in such a way as to provide for a reasonable amount of rent."*

36. Il-Qorti għalhekk tqis li parti mir-rimedju li hija għandha tipprovdi lir-rikorrenti, huwa li tordna l-iżgumbrament tal-intimati Borg mill-fond, u dan sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom, anki jekk l-intimati Borg m'għandhomx residenza alternattiva. Għandu jkun l-Istat Malti permezz tal-intimata l-Awtorità tad-Djar, li jirrisolvi din il-kwistjoni bir-riallokazzjoni tal-inkwilini b'fond residenzjali simili għal dak li rrisjedew fih, u m'għandux ikun is-sid privat li jkompli jipprovdi s-soluzzjoni bil-proprjetà tiegħu. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għas-sentenza fl-ismijiet **Gevimida Limited *vs.* Carmen Fenech et**, mogħtija minn din il-Qorti kif diversament preseduta, fejn ingħad illi:

> "Il-Qorti tifhem illi minħabba li l-liġi u l-ġurisprudenza Maltija storikament dejjem ipproteġew b'mod ampju mhux biss l-inkwilin iżda wkoll id-dixxendenti tiegħu residenti miegħu fil-fond mikri, iċ-ċittadin Malti – f'dan il-każ Carmen Fenech – illum il-ġurnata għandu **sens ta' '*entitlement*'** għal din il-protezzjoni u għaldaqstant lanqas ma jkun ġust li tali protezzjoni tispiċċa ħesrem minħabba d-dover tal-Qrati Maltin li jagħtu widen għall-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea. Illi għalhekk, u sakemm il-pajjiż jirrisolvi b'mod ġust għal kulħadd permezz ta' leġislazzjoni appożita, il-problemi assoċjati mas-'Social Housing', l-Awtorità tad-Djar għandha tipprovdi għar-riallokazzjoni tal-inkwilin li ġie svestit minn din il-protezzjoni – f'dan il-każ Carmen Fenech – b'allokazzjoni b'fond residenzjali simili għal dak li fih irresjediet minn ċkunitha."

Il-Qorti hija tal-fehma li l-istess trattament għandu jingħata lill-inkwilini Borg fil-każ odjern.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimati, tiddeċiedi illi:

1) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

2) Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tordna lill-intimata Awtorità tad-Djar tħallas is-somma ta' sitta u tletin elf u ħames mitt Euro (€36,500) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju lir-rikorrenti, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv;

3) Tiddikjara terminata l-kirja tal-intimati Borg fir-rigward tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u tordnalhom sabiex fi żmien sitt xhur mid-data ta' din id-deċiżjoni jiżgumbraw mill-istess fond u jirrilaxxawh f'idejn ir-rikorrenti;

4) Tordna lill-intimata Awtorità tad-Djar tirrialloka lill-intimati Borg fi żmien ħames xhur minn din id-deċiżjoni, u tipprovdilhom fond residenzjali simili għal dak li kienu jgħixu fih, in vista ta' dak li ġie deċiż f'din is-sentenza.

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

Tordna lill-intimata Awtorità tad-Djar tħallas l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur