QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru: 110/2020MH

Illum, 8 ta' Ottubru 2021

Helen armla minn Nazzareno sive Reno Sammut (K.I. 137939M)

Vs

Awtorita' tad-Djar u Helen Bezzina (K.I. 460056M)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali ta' Helen Sammut (K.I. 137939M)** permezz ta' liema ġie premess -

Tesponi bir-rispett u Helen Sammut (K.I. 137939M) bil-ġurament tagħha tiddikjara u tikkonferma:-

i. *Illi r-rikorrenti hija propjetarja unika tal-fond 25, Neptune, Triq il-Qalb Imqaddsa, Birkirkara, li hija akkwistat mill-wirt tal-mejta Salvina Falzon li mietet fl-4 ta' Mejju 2013 skond testament tat-8 ta' Ġunju*

1987 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "Dokument A".

ii. *Illi r-rikorrenti ddikjarat causa mortis l-eredita' tal-mejta zija tagħha Salvina Falzon b'kuntratt tas-sittax (16) ta' Settembru tas-sena elfejn u tlettax (2013) fl-atti tan-Nutar Dottor Keith Ryan Calleja, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "Dokument B".*

iii. *Illi l-fond imsemmi ġie rekwiżizzjonat mill-Housing Secretary skond R.O. 16249/1956 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument C", u dan fil-15 ta' Novembru 1956 u ġie allokat lil Emanuel Fenech, llum mejjet, missier l-intimata Helen Bezzina nee Fenech.*

iv. *Illi l-fond ġie derekwiżizzjonat fil-25 ta' Mejju 2011 f'idejn is-sidt anteċedenti Salvina Falzon, pero' fil-fond in kwistjoni kien hemm tokkupah l-armla ta' Emanuel Fenech, u bintha l-intimata Helen Bezzina.*

v. *Illi wara l-mewt tal-armla t' Emanuel Fenech il-kirja ddevolviet ex lege fuq bintha Helen Bezzina, l-intimata odjerna, li kienet tgħix magħha fi żmien ta' mewt ommha.*

vi. *Illi l-kera oriġinarjament kienet Lm25.00c fis-sena, u baqgħat hekk sakemm daħlu in vigore l-emendi tal-Att X tal-2009, u fl-1 ta' Jannar 2010 il-kera saret €185.00c fis-sena, u ogħliet fl-1 ta' Jannar 2013 għal €194.00c fis-sena, u reġgħet ogħliet fl-2016 għal €200.00c sakemm fl-1 ta' Jannar 2019 saret €209.00c fis-sena.*

vii. *Illi fl-1 ta' April 2002 il-kera kellha togħla minn Lm200.00c għal Lm327.32c ekwivalenti għal €762.45c fis-sena u kellha terġa togħla għal €980.72c fis-sena fl-1 ta' April 2013, għal €1000.96c fis-sena fl-1 ta' April 2016, u terġa' togħla fl-1 ta' April 2019 u kull tlett snin sussegwenti skond l-indiċi tal-inflazzjoni.*

viii. *Illi l-intimata Helen Bezzina għadha tokkupa l-fond dw quo sal-ġurnata ta' llum.*

ix. *Illi l-antekawża tal-intimat, cioe l-mejjet missierha Emanuel Fenech, kif diġa' ingħad, ingħata l-pussess tal-istess fond mingħand l-intimata Awtorita' tad-Djar bis-saħħa tar-rekwiżizzjoni fuq msemmija u mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tar-rikorrenti odjerni jew l-antekawża minnhom.*

x. *Illi r-rikorrenti u l-antekawża minnhom ġew affaċċjati b'din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni b'mod inġust u b'mod abbusiv u dan stante li huma kienu oriġinarjament ser jikru l-istess fond lill-Perit Annunziato Falzon li kien għadu kemm iżżewweġ u kien ser jmur joqgħod fih mal-mara tiegħu, imma l-Housing Secretary insista illi minflok jmur joqgħod fih membru tal-familja Falzon, ħadu minn idejhom u allokah lil Emanuel Fenech, missier l-intimata Helen Bezzina.*

xi. *Illi din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kisret id-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi l-kera li imponewlha li tirċievi ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali għad-drittijiet tagħha bħala sidt.*

xii. *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.*

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

xiv. *Illi għalhekk għad li huwa minnu li r-rikorrenti baqgħet titolarja u propjetarja tal-fond de quo, ġie impost fuqha 'landlord/tenant relationship' u fil-verita' l-aġir hawn fuq deskritt huwa esporpjazzjoni de facto u dan ikkrea preġudizzju sproporzjazzjoni u eċċessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokol tal-Artikolu Wieħed tal-Konvenzjoni Ewropea kif gia 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' Awissu 2016.

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

xvi. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellha okkażjoni tikkummenta f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-propjeta' 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 tas-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-propjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti ukoll sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta.*

xvii. *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 sistematika tabdika mir-responsabbilita' tagħha illi tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każijiet simili għal dak odjern, meta fl-istess nifs ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.*

xviii. *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 tat widen lil dak li qalet il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-kawża*

hawn fuq referita u mhux talli ddikjarat li kien hemm leżjoni tal-artikolu 37 ta' Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk ordnat illi r-rikorrent jitħallas s-somma ta' ħmistax-il elf euro (€15,000) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minħabba l-ksur imġarrab minnu talli laqgħat 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.

xix. *Illi fil-każ de quo ċertament li ma kienx hemm dan il-fair balance jew a reasonable relation of proportionality u b'hekk tissussisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

xx. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li m'hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-drittijiet fundamentali tagħhom sanċiti 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 għaliex m'għandiex:

(I) *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi minħabba ċ-ċirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, teżisti leżjoni minħabba l-imposizzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru R.O. 16249/1956 u minħabba l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, li bl-operazzjoni tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Helen Bezzina (K.I. 460056M) għall-fond 25, Neptune, Sacred Heart Street, Birkirkara, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk ir-rikkorenti għandha tingħata r-rimedji kollha*

li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż u b'mod partikolari l-iżgumbrament tal-intimat Helen Bezzina (K.I. 460056M) mill-fond 25, Neptune, Sacred Heart Street, Birkirkara.

(II) *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-imposizzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru R.O 16249/1956 u minħabba l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Helen Bezzina (K.I. 460056M) għall-fond 25, Neptune, Sacred Heart Street, Birkirkara, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, stante li tali leġislazzjoni ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidt rikorrenti u dawk tal-inkwilina, minħabba illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-propjeta' in kwistjoni.*

(III) *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u morali kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Liġi.*

(IV) *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jħallsu l-istess kumpens u danni pekunjarji u morali hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

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

Rat **ir-risposta tal-Awtorita' intimata tat-13 t'Awissu 2020**[1] permezz ta' liema ressqu dawn l-eċċezzjonijiet -

1. *Illi din hi kawza ta' natura kostituzzjonali kif jixhdu it-talbiet imma l-attrici ghazlet (ghar-ragunijiet taghha) li tuza' il-forma ta' Rikors Guramentat. Il-ligi trid li tali kawzi isiru permezz ta' Rikors u ir-risposta ghalihom tkun wahda semplici u mhux Risposta Guramentata. Ukoll ghalhekk l-attrici tisvija lill-*

[1] Fol 24 et seq

konvenuti kollha (specjalment lill-inkwilina) li huma iridu jirrispondu fi zmien ghoxrin jum meta dan ma huwiex il-kaz. Ghalhekk l-esponenti qed jeccepixxu in-nullita' tal-procedura jew qed jitolbu li l-ispejjez ta' din il-procedura terfaghhom l-attrici.

2. Illi qabel xejn l-attrici trid tipprova it-titolu taghha u tipprova ukoll li ma hemm ebda sidien ohra tal-fond mertu tal-kawza u trid tipprova li l-attrici hi l-unika sid.

3. Illi jekk l-attrici hasset li kienet qed tiret fond difettuz ghax xi darba kien milqut b' ordni ta' rekwizizzjoni, setghet dejjem tirrinunzja ghall-eredita'.

4. Illi meta mietu l-awturi tal-attrici hu rikjesta li jigi ippruvat min hu is-successur taghhom. L-esponenti trid tassikura ruhha li jekk xi hadd ser jiehu xi kumpens dan imur biss ghand is-sidien u is-sidien kollha u mhux ghand haddiehor li lilu ma jispetta ebda kumpens. Il-Qorti ma tistax tordna hlas ta' lezjoni lil persuni li mhux intitolati.

5. Illi il-Qorti Kostituzzjonali ma tistax tintuza bhala Qorti ordinarja biex talloka danni. Hu ghalhekk li l-attrici tipprova tisvija lil kulhadd billi tuza Rikors Guramentat ghall-kawza kostituzzjonali biex minghaliha thallat dak li hu ta' indole civile travestit bhala ta' indole kostituzzjonali. Dan hu skorrett u anke ghalhekk it-talbiet ma jistghux jintlaqghu.

6. Illi id-drittijiet kostituzzjonali u ghalhekk id-dritt ghal kumpens fil-kaz tal-ksur taghhom ma jistax jigi trasmess lil terzi la "inter vivos" u la "causa mortis". L-attrici ma tistax titlob ghall-kumpens ta' allegat ksur ta' drittijiet li setghu sofrew l-antenati taghha. Kieku dan kien il-kaz, la darba ma hemmx preskrizzjoni f' dawn il-kazijiet, din il-Qorti tista tigi assedjata b' kawzi anke ta' dixxendenti ta' antenati li per ezempju ikunu sofrew ksur ta' drittijiet fi zmien il-kavallieri li kienu il-Gvern ta' dak iz-zmien.

7. Illi Ordni ta' Rekwizizzjoni ma tledix id-drittijiet kostituzzjonali u hija permessa biex tara li jkun hemm tqassim gust tal-gid fil-pajjiz. Il-kostituzzjoni taghti id-dritt lill-istat li jillimita id-drittijiet tal-propjeta' basta jkun hemm proporzjonalita' bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u il-kumpens imhallas.

8. Illi ma kien hemm xejn hazin fil-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni u intant anke hawn ma gewx ezawriti ir-rimedji ordinarji ghaliex hadd ma ipproceda biex tigi sindakata gudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ittiehdet meta hargu l-ordnijiet

6. Illi fir-Rikors Guramentat l-attrici ikkwotat il-kawza Rik Nru. 77/2015 Joseph Camilleri vs L-Avukat Generali u Sylvia u Dennis konjugi Fenech deciza fit-3 t' Ottubru tas-sena 2019. L-attrici temfazizza fuq il-fatt li l-Qorti laqghet it-talba ghall-izgumbrament izda konvenjentement ma semmietx zewg affarijiet – li l-ewwel nett tali sentenza qieghda sub judice fil-Qorti Kostituzzjonali u li t-tieni nett l-ewwel Qorti laqghet it-talba tal-izgumbrament il-ghaliex "[t]enut il-kaz li l-inkwilini ghandhom propjeta' u kwindi mezzi ohra bizzejjed biex jigi assikurat li huma ma qed isofru ebda tbatija li tista' tigi rimedjatta mod iehor kif accennat il-Qorti Ewropea fil-kaz ta' Portanier, din il-Qorti tqis li l-izgumbrament u kwindi l-pussess liberu tal-fond lura lis-sid hi talba gustifikata fic-cirkostanzi." Ghalhekk wiehed ghandu jikkonstata il-mezzi tal-inkwilin.

7. Illi l-attrici fit-tielet talba ihalltu kumpens ghall-lezjoni ta' drittijiet fundamentali ma' azzjoni ta' danni – hu evidenti li kien ghalhekk li l-attrici uzat ir-Rikors Guramentat. Imma dan mhux permess mill-ligi – l-attrici ma messha qatt halltet wahda mal-ohra. Hi kien messha ghazlet triq wahda. Din il-Qorti ma ghandiex taghti u takkorda danni. Fil-fatt anke fejn il-Qorti issib li jkun hemm sproporzjonalita' bejn il-limitazzjonijiet tad-dritt u il-kumpens, l-istess Qorti qatt ma tuza il-valur lokatizju fis-suq miftuh biex tillikwida il-kumpens xieraq biex jispurga il-lezjoni kostituzzjonali;

8. Illi ma hemm ebda prova li l-awturi tal-attrici kienu b' xi mod imgeghela li jaccettaw lill-inkwilini. Dan il-fatt ma jistax jigi prezunt, kif qed jippretendu l-atturi, imma irid jigi pruvat bhal kull haga ohra li tidhol fil-Qorti. Anzi irid jinghad li jekk l-anzjani tul hajjithom ma kienu qalu xejn dwar dan hu evidenti li huma kienu kuntenti li il-propjeta' taghhom qed tintuza minn min kien fil-bzonn.

9. Illi jekk l-awturi tal-attrici ma hassewx li kellhom jibdew proceduri ghall-lezjoni kostituzzjonali dan hu sinjal li ma riedux u ma hassewx li kien hemm tali lezjoni. Ma jistghux issa l-eredi jibdew dawn il-proceduri minflokom. Dritt fundamentali la jista jinbigh u la jista jintiret.

10. Illi l-attrici ma sofriet xejn u ma hemm ebda prova li l-antenati taghha sofrew ghax dan jistghu jghiduh biss huma.

11. Illi inoltre l-Ordni ta' Rekwizizzjoni tnehhiet fil-25 ta' Mejju 2011 u ghalhekk minn dakiinhar il-quddiem zgur li ma seta kien hemm ebda lezjoni kif qed jigi allegat mill-attrici.

Illi ghalhekk it-talbiet kollha ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat **ir-risposta tal-intimata Helen Bezzina tal-21 t'Awissu 2020**[2] permezz ta' liema ressqu dawn l-eċċezzjonijiet -

Tesponi umilment:

1. ILLI fl-ewwel lok ir-rikorrenti trid tipprova t-titolu allegat minnha;

2. ILLI fit-tieni lok tinħtieġ il-prova tal-valur lokatizju tal-fond matul iż-żmienijiet in diżamina; f'dan ir-rigward jiġi rilevat illi hemm bżonn ta' kjarifika rigward il-para. vii tar-rikors promotor, li ma jaqbel xejn ma' kwantu dikjarat fil-para. vi;

3. ILLI fit-tielet lok, il-Qorti Ewropea konsistentement iddikjarat illi l-Gvern ta' Malta għandu d-dmir li jibbilanċja d-drittijiet tas-sidien mal-ħtieġijiet soċjali, u li r-rimedju estrem tal-iżgumbrament m'huwiex meħtieġ sabiex tali bilanċ jinstab, iżda li hija kwistjoni ta' kumpens xieraq; jiġi sottomess għaldaqstant illi f'każ illi mill-prova tal-valur lokatizju jirriżulta ksur kif allegat, dina l-Onorabbli Qorti għandha tirrestrinġi ruħha għal rimedju kumpensattiv.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat ir-rapport tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Mario Cassar.

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

[2] Fol 34 et seq

L-ilment tar-rikorrenti huwa li b'riżultat tal-effetti legali tal-ħruġ ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni Numru 16249/1956 mill-awtoritajiet kompetenti fuq il-fond proprjeta' tagħha ġewwa Birkirkara sofriet u għadha qed issofri ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni") u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll kif ukoll l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Hija ssostni wkoll li minkejja li snin ilu l-fond in kwistjoni ġie derekwiżizzjonat, dan baqa' okkupat mill-armla tal-inkwilin Emanuel Fenech u bintha l-intimata Helen Bezzina. Ir-rikorrenti qegħda titlob rimedju adegwat għal din il-leżjoni inkluż l-iżgumbrament tal-inkwilina mill-fond u kumpens pekunarju u non-pekunarju.

L-intimati, oltre għal diversi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, fil-mertu rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. Ir-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 25, Neptune, Triq il-Qalb Imqaddsa, Birkirkara. Il-provenjenza tat-titolu tagħha huwa minn wirt ta' zijitha Salvina Falzon li mietet fl-4 ta' Mejju 2013[3];

2. Fil-15 ta' Novembru 1956 il-fond in kwistjoni ġie rekwiżizzjonat[4];

3. Fl-4 t'April 1957 s-Segretarju tad-Djar allokah lil Emanuel Fenech[5] u ftit tal-jiem wara, fil-11 t'April 1957, sid il-fond f'dik l-epoka Annunziato Falzon ġie nfurmat b'dan[6];

4. Fil-15 ta' Ġunju 1961 il-Bord li Jirregola l-Kera iddeċieda li l-kera dovuta fuq il-fond imsemmi kellha togħla għal Lm24 (€55.90) fis-sena[7], liema deċiżjoni ġiet komunikata lill-inkwilin Emanuel Fenech b'ittra datata 17 ta' Lulju 1961[8];

---

[3] Fol 7 et seq
[4] Fol 52
[5] Fol 54
[6] Fol 55
[7] Fol 56
[8] Fol 57

5. Il-fond ġie de-rekwiżizzjonat fil-25 ta' Mejju 2011 u ġew notifikati b'dan Salvina Falzon, Josephine Falzon u Helen Bezzina[9];

6. Ir-rikorrenti xehdet li meta l-pussess tal-fond in kwistjoni ngħata lil Emanuel Fenech mill-Awtorita' ntimata, la hi u lanqas zijitha qabilha ma kienu taw il-kunsens tagħhom. Anzi, zijitha kienu oriġinarjament intiżi li jikru l-fond imsemmi lil ħuhom il-perit Annunziato Falzon li kien għadu kemm iżżewweġ imma minflok, tal-Housing ħadulhom il-fond minn idejhom u allokawh lill-missier l-intimata Emanuel Fenech. Ir-rikorrenti kompliet tispjega dak li hija sejħet bħala nġustizzji li hi u l-familjari tagħha ilhom isofru kawża tal-aġir ta' l-Istat. Hija qalet li għandha tingħata kumpens mill-Awtorita' ntimata talli tteħdilhom il-post mill-1956 u baqa' rekwiżizzjonat għal għexieren ta' snin biex imbagħad anke meta saret id-derekwiżizzjoni xorta l-inkwilina baqgħet fil-fond bil-kirja protetta skont il-liġi. Hija ma ftakritx jekk wara li ħallset it-taxxa tas-suċċessjoni fuq il-fond il-Gvern kienx talabhom biex iħallsu taxxa addizzjonali[10];

7. Minn naħa tagħha l-intimata Helen bezzina xehdet li kienet ilha tgħix fil-fond imsemmi flimkien mal-ġenituri tagħha sa minn mindu kienet tifla u wara li mietu hija baqgħet tgħix fih. Qalet ukoll li r-rikorrenti bħala sid il-fond dejjem aċċettat il-kera mingħandha minn mindu mietet ommha snin ilu. Qalet ukoll li hija kienet tgħix bil-pensjoni u m'għandhiex dħul ieħor[11];

8. Fuq inkarigu tal-Qorti l-perit Mario Cassar ħejja rapport[12] permezz ta' liema wara li għamel aċċess fuq il-post u elenka l-konstatazzjonijiet tiegħu huwa rrelata li l-valur tal-proprjeta' in kwistjoni fl-istat li fih kienet tinsab f'dak il-perjodu (Novembru 2020) u bħala liberu u frank kien ta' €260,000 filwaqt li l-avlur lokatizju fis-sena 2020 kien ta' €7,800 fis-sena. F'tabella annessa mar-rapport huwa ta l-valuri lokatizji annwali għall-fond bejn is-snin 1956 u s-sena 2020 fejn kull għaxar snin dan il-valur awmenta hekk –

1956	€239
1966	€411
1976	€709
1986	€1223

[9] Fol 58 et seq
[10] Affidavit a fol 21 et seq u xhieda viva voce fol 64A et seq
[11] Fol 66 et eq
[12] Fol 40 et seq

1996	€2109
2006	€3637
2016	€6272

Minkejja li ngħataw l-opportunita', ħadd mill-partijiet ma għamel domandi in eskussjoni lill-perit Cassar[13].

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[14] **-**

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "***Calleja vs Mifsud***", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-

[13] Fol 39
[14] Rik 988/08

*konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami (“**Grima vs Mamo et noe**” – Qorti tal-Appell – 29 ta’ Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - “**Cauchi vs Mercieca**” – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; “**Saliba vs Farrugia**” – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; “**Tabone vs Tabone et**” – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; “**Calleja noe vs Mifsud**” – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u “**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**” (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta’ talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli” – (“**Bugeja et vs Muscat et**” – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967).”*

Fid-dawl ta’ dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta’ rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m’għandhiex b’mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta’ tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit Mario Cassar fir-relazzjoni peritali tiegħu li jirriżultawlha bħala li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tal-Qorti u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet fir-rapport imsemmi.

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

1. <u>Nullita’ tal-proċedura</u>

Fl-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorita' ntimata ġiet sollevata n-nullita' tal-proċedura odjerna stante li fil-fehma tagħha kawża kostituzzjonali bħal ma hi dik odjerna għandha tinbeda b'sempliċi rikors u mhux b'rikors ġuramentat kif sar fil-każ odjern. Hija qed titlob li l-ispejjeż relatati terfagħhom ir-rikorrenti.

Ma hemmx dubju li mill-premessi u t-talbiet imressqa fir-rikors promotur jirriżulta li din hija kawża kostituzzjonali - kif irrikonoxxiet l-Awtorita' stess – u għalhekk il-kawża kellha tinbeda b'sempliċi rikors kif jipprovdi **r-regolament 2 tal-L.S.12.09 intitolat Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon Ordni** -

"Il-proċedimenti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li jsiru skond l-artikolu 46(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u skond l-artikolu 4(1) ta' l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea......għandhom jinbdew permezz ta' rikors."

Pero' l-**artikolu 164 (2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** jipprovdi li -

"Ma hemmx nullità jekk kawża illi jmissha tinġieb b'rikors minflok tinġieb b'rikors ġuramentat:

Iżda kull żieda addizjonali li ssir fl-ispejjeż għandha titħallas mill-attur:"

Il-Qorti tinnota li huwa minnu li l-ewwel faċċata tar-rikors promotur ta' Helen Sammut tindika li r-rikorrenti qegħda tiddikjara u tikkonferma bil-ġurament il-premessi u t-talbiet imniżżla fl-istess rikors. Iżda ħarsa lejn dan ir-rikors ma jurix li effettivament dan il-ġurament ittieħed mill-istess Helen Sammut tant li t-timbri fuq l-att imsemmi juru biss li r-rikors ġie preżentat mill-prokuratur legali Katrina Zammit Cuomo bi tlett dokumenti. Ma jidher ebda timbru li juri li dan ir-rikors ġie maħluf bil-ġurament mir-rikorrenti. Oltre hekk ġia mad-daqqa t'għajn ta' l-intestatura, jidher li anke l-format tar-rikors promotur ma jseġwix il-formalita' meħtiega fir-rikors ġuramentata per se.

Jirriżulta wkoll li, b'differenza għal dak li għamlet l-intimata Bezzina li ppreżentat sempliċi risposta, l-Awtorita' ntimata xorta għażlet li twieġeb b'risposta ġuramentata għar-rikors promotur. Kwindi ma hemm ebda lok li l-Awtorita' tkun intitolata għal xi rifużjoni ta' kwalunkwe żieda fl-ispejjeż li hija għamlet sabiex taħlef bil-ġurament ir-risposta tagħha tat-13 t'Awwissu 2020.

Għaldaqstant l-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorita' sejra tiġi respinta.

2. *Prova tat-titolu*

Fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Helen Bezzina u fit-tieni eċċezzjoni tal-intimata Awtorita' qiegħed jintalab il-prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' in kwistjoni.

Kif ġie ripetutament asserit mill-Qrati, f'kawżi ta' natura kostituzzjonali mhuwhiex imperattiv li r-rikorrenti tressaq prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

*"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Għalkemm jirriżulta għalhekk li l-prova tat-titolu assolut jew oriġinali mhijiex neċessarja f'kawżi ta' din ix-xorta, xorta r-rikorrenti ppruvat li hija s-sid tal-fond in kwistjoni b'riżultat tal-prelegat lilha mħolli minn zijitha Salvina Falzon u esibiet anke t-testment ralattiv li juri dan.

Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrenti u kwindi sejra **tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn l-eċċezzjoniijiet.**

3. *Rimedji ordinarji*

Fit-tmien eċċezzjoni tal-Awtorita' ntimata ġie argumentat li r-rikorrenti ma eżawrietx ir-rimedji ordinarji disponibbli għaliha stante li ħadd ma pproċeda biex tiġi sindakata ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ttieħdet meta ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni.

L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

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

Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."

L-istess prinċipju japplika a tenur tal-artikolu 4 (2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 t'April 2013[15] u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 -

*"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "**Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine**" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi

[15] Rik Nru 68/11

ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet ***"Philip Spiteri vs Sammy Meilaq"*** *(deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:*

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet ***"Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et"*** *(deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:*

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li

jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

*Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et"** deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….*

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[16] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"*Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli.*"[17]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[18]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[19]

[16] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[17] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994
[18] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995.
[19] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[20]

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom u fil-każ affermattiv jekk tali rimedji setgħux jakkordaw rimedju sħiħ għall-lanjanzi kollha tar-rikorrenti.

Madankollu tispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tal-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni – tagħżel hi jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[21]:

"*….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"*

Fl-isfond tal-prinċipji ġurisprudenzjali elenkati l-Qorti hija tal-fehma li din l-eċċezzjoni mhijhiex akkoljibbli.

Fl-ewwel lok, il-fatt li qabel ma ġiet intavolata l-kawża odjerna la r-rikorrenti u lanqas l-antenati tagħha ma fetħu proċeduri ordinarji biex jattakaw l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni ma twassalx għal rinunzja tal-eżerċizzju tad-drittijiet tagħhom fil-mument opportun.

Inoltre, l-mertu tal-kawża odjerna huwa wieħed bażat fuq allegat ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjeta', lanjanzi li ma jaqgħux fil-kompetenza tal-qrati b'ġurisdizzjoni ordinarja. Dan apparti l-fatt li qrati ordinarji huma marbuta bid-dispożizzjonijiet tal-Att dwar id-Djar (Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta) u kwindi ma jistgħu jagħtu ebda rimedju li mhuwhiex kontemplat f'dik il-liġi.

---

[20] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000
[21] Rik 40/10

F’dan il-kuntest issir referenza għall-każ **Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et deċiż fis-16 ta’ Lulju 2019** fejn il-Qorti qalet hekk -

*“Madanakollu bħala prinċipju ġie ribadit fil-każ “**Tonio Vella vs Kummissarju tal-Pulizija et**” (Q.K. – 5 ta’ April 1991) jidher ċar li l-leġislatur Malti ma riedx li jistabbilixxi bħala prinċipju assolut fil-liġi Kostituzzjonali tagħna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha, għandha dejjem u tassattivament teżawrixxi r-rimedji kollha disponibbli taħt il-liġi ordinarja, inklużi dawk ir-rimedji li ma jkunux raġonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa ħafna dwar l-eżerċizzju o meno tal-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha. Ovvjament, tali diskrezzjoni għandha tintuża ġustament u raġonevolment.*

Illi l-Awtorita' issemmi li r-rikorrent seta' jimpunja l-allokazzjoni skont l-artikolu 8 tal-Kap 125 - L-Att dwar id-Djar.

Illi qieset li ċ-ċirkostanzi li l-liġi imsemmija tippermetti kontestazzjoni huma estremi tant li r-rekwiżizzjonat irid juri li bir-rekwiżizzjoni ser ibagħti "konsegwenzi ħorox" u li l-fatt li hu jixtieq il-pussess tal-bini għall-użu tiegħu nnifsu jew ta' xi ħadd tal-familja tiegħu fiha innifsha ma titqiesx bħala tbatija ta' konsegwenza ħarxa.

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

*Fattispecie simili ġiet ikkonsidrata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Ian Peter Ellis et. v Avukat Generali et**. - deċiża fis-27 ta' Marzu 2015 fejn ġie ribadit:-*

"Jigi osservat fir-rigward li, għalkemm il-Kaptan Ellis seta’ legalment attakka l-ordni tar-rekwiżizzjoni meta ħarġet, il-fatt li hu kien kostrett li jagħżel bejn, jew li jibqa’ bir-riskju tat-telf tal-pussess tal-fond riżultat tal-effett ta’ dik l-ordni, jew inkella jidhol fi ftehim dirett mal-inkwilin impost fuqu, m’għandux iwassal neċessarjament għall-konklużjoni li allura, imputet sibi, bir-riżultat li la hu u lanqas is-suċċessuri tiegħu ma jistgħu qatt iressqu b’suċċess pretensjoni ta’ leżjoni tad-drittijiet proprjetarji tagħhom. Fi kliem ieħor, il-fatt li l-ordni ma kinitx ġiet attakkata m’għandux ikun ta’ xkiel jew impediment leġittimu għar-rikorrenti sabiex dawn jipproċedu bi proċeduri kostituzzjonali biex tiġi

indirizzata l-lanjanza tagħhom konsistenti fil-fatt li huma kostretti bil-liġi li jibqgħu jaċċettaw kera miftiehma ħafna snin ilu, liema fatt, skont huma, huwa leżiva tad-dritt tagħhom ta' proprjeta`, u anke tad-dritt kontra d-diskriminazzjoni. Din il-konsiderazzjoni tassumi aktar qawwa fid-dawl tad-diskrepanza enormi eżistenti bejn il-kera li qed jirċievu r-rikorrenti u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles."

Illi anke l-aċċenn għall-aċċettazzjoni tal-kera ma timpedix li din il-qorti tkompli tikkonsidra l-kwistjoni . Dan ser jiġi trattat il quddiem iżda f'dan l-istadju għandu jingħad li bejn ir-rikorrent u l-intimat hemm relazzjoni ġuridika ta' kera fejn, allura, r-rimedju aċċessibbli għar-rikorrent huwa provvdut skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Iżda anke f'dan il-kuntest, din il-Qorti tqis li l-fatt li r-rikorrent ma rrikorriex quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, għar-rimedji ordinarji li, fl-essenza tagħhom jirrigwardaw awment fil-kera, jew għar-ripreża tal-pussess tal-fond għar-ragunijiet strettament imfissra fil-liġi ordinarja, m'għandux ikun ta' impediment li tkompli teżerċita l-kompetenza tagħha u tisma' dan il-każ.

Ir-rimedji fuq imsemmija m'humiex effettivi billi fiż-żewġ ċirkostanzi, kemm il-Prim'Awla tal-qorti Ċivili (fil każ tal-Kap 125), kemm il-Bord tal-Kera (fil-każ tal-Kap 69) huma marbutin li japplikaw il-liġi ordinarja li ma tindirizzax l-ilmenti b'mod effikaci.

Hekk ad eżempju dwar il-materja ta' awment fil-kera u n-nuqqas tal-applikanti li jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-Qorti Ewropea fil-kawża Ghigo v. Malta [Appl.31122/05 –para.66] osservat:

"It is true that the Government reproached the applicant for his failure to institute proceedings before the Rent Regulation Board to fix a fair rent for the premises. However, it has not been shown by any concrete examples from domestic law and practice that this remedy would not have been an effective one."

Inoltre kif ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ fuq ċitat Ian Peter Ellis et.: "

40. Apparti dan, din il-Qorti tosserva li l-anqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

41. Fid-dawl tal-premess din il-Qorti hija tal-fehma li, kunsidrati l-fattispeċi tal-każ, ma jistax validament jingħad li r-rikorrenti kellhom rimedju potenzjalment effettiv u adegwat għal-lanjanzi tagħhom, u fiċ-ċirkostanzi tal-każ il-lanjanzi kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jimmeritaw li jiġu eżaminati u deċiżi mill-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali. Din il-konkluħżjoni ssib sostenn legali fil-ġurisprudenza interpretattiva li titratta dwar l-eżercizzju tad-diskrezzjoni kontemplata fl-Artikolu 46[2] tal-Kostituzzjoni u 4[2] tal-Konvenzjoni."

Il-Qorti taqbel ma' din il-linja ġurisprudenzjali.

Illi fic-cirkostanzi din l-eċċezzjoni ser tigi respinta."

Il-Qorti ma tarax li hemm lok li żżid aktar mal-prinċipji suesposti li tabbraċċja u tagħmilhom tagħha.

L-eċċezzjoni dwar ir-rimedju ordinarju huma għalhekk miċħuda.

Ċ. MERTU

Fl-ewwel talba tagħha r-rikorrenti titlob lill-Qorti sabiex tiddikjara li b'riżultat tal-impożizzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni Numru 16249/1956 u bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Kera (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Att X tal-2009 hija qed issofri ksur tad-drittijiet fundamentali kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll kif ukoll l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Hija qegħda titlob l-għoti tar-rimedji opportuni fosthom l-iżgumbrament tal-inkwilina Helen Bezzina mill-fond.

Minn naħa tagħha l-Awtorita' ntimata –

- Fl-**eċċezzjoni numru 7** targumenta li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ma tilledix id-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti u hija permessa biex tara li jkun hemm tqassim ġust tal-ġid tal-pajjiż. Il-Kostituzzjoni tagħti d-dritt lill-istat li jillimita d-drittijiet tal-proprjeta' basta jkun hemm proporzjonalita' bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u l-kumpens imħallas.

- Fl-**eċċezzjoni numru 14** targumenta li ġjaladarba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni tneħħiet fil-25 ta' Mejju 2011, minn dakinhar il-quddiem żgur li ma kien hemm ebda ksur ta' drittijiet fundamentali kif tallega l-attriċi.

(i) <u>Dwar l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni</u>

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi hekk –

"(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress 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 itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens 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 lammont 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 iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar il-preskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot legħmil jew ħdim ta`xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għatteħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik ilproprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

"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-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.".

Fil-każ **Gevimida Limited vs Carmen Fenech et deċiż fis-16 ta' Novembru 2017 u konfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru 2019** ingħad hekk -

"Rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Prinċipji Ġenerali

*L-Artikolu 1 tal-Protokol 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' proprjeta` bħala riżultat tat-twettieq ta' ligijiet 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-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqgħu sabiex jiġu kkunsidrati taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bħal din trid tkun kompatibbli mal-prinċipji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust."

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol 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 skond 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-komunita' 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'soċjeta' 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 ghal 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."

Rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet ***Michael D'amato vs L-Awtorita tad-Djar et****, ċitata aktar il-fuq:*

"[h]u stabbilit mill-ġurisprudenza illi l-artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Kap. 319 jitratta l-istess prinċipju meħud fis-sens wiesa kif qed jiġi interpretat l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u jinkorpora tlett elementi distinti ċioe l-legalita' tal-fatt, il-leġittimita' tal-iskop u l-proporzjonalita' bejn id-dritt tal-istat u dak taċ-ċittadin. Ara f'dan is-sens ***Walter Delia et vs Chairman Awtorita tad-Djar****, Kost 18/02/2016."*

Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilita' 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' proprjeta 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 ragonevoli, 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-proprjeta` tal-individwu, u ċioe bilanċ xieraq bejn l-interess pubbliku ġenerali u l-ħarsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Kif inghad 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 jespropria 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 proprjeta` ta' terzi, irid jara li ċ-ċittadin privat ma jiġix ippreġjudikat, 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."

Il-Qorti tagħmel referenza wkoll għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Jannar 2014 fl-ismijiet ***AIC Joseph Barbara vs L-Onorevoli Prim'Ministru et*** *fejn intqal illi:*

"[h]uwa minnu li fejn si tratta ta' użu ta' proprjeta` fl-interess ġenerali fil-kuntest ta' social housing il-valur li jista' jkollu jitħallas jista' jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-kera pagabbli iżda wiesgħa kemm hu wiesgħa l-marġini ta' diskrezzjoni li għandu l-iStat f'dan il-qasam din id-diskrezzjoni ma hix bla limitu u l-eżerċizzju taghha ma jistax igib konsegwenzi li jikkozzaw mal-esigenzi minimi tal-Konvenzjoni."

(....)

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-soċjeta' rikorrenti jew le:

1. Legalita' tal-azzjoni tal-iStat

2. Jekk l-azzjoni kellhiex skop leġitttimu fl-interess pubbliku

3. Jekk intlaħaqx bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u d-dritt fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta tagħha.

Fir-rigward tal-legalita' tal-azzjoni, il-Qorti tirrileva illi m'huwiex 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 kienux 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 id-dritt għar-residenza għal kullħadd u għal 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-soċjeta' rikorrenti, il-Qorti tagħraf mill-provi jirriżulta wkoll illi sal-1 ta' Jannar 2010 il-kera dovuta anwalment 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-soċjeta' rikorrenti qed tirċievi is-somma mensili ta' €20.10 għal kera ta' dan l-appartament bi tliet kmamar tas-sodda fil-Gżira. Pero', 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-soċjeta' rikorrenti soffriet leżjoni tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta' hekk kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni."

Fid-dawl tal-prinċipji ġurisprudenzjali suesposti, li l-Qorti tabbraċċja u tagħmel tagħha, sejra telenka s-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern –

Bħala prinċipju ġenerali huwa paċifiku li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-

tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija.

Fid-dawl anke tal-ġurisprudenza suċċitata, r-rekwiżizzjoni tal-fond in kwistjoni, anke jekk mhux meqjusa esproprazzjoni formali jew *de facto* xorta waħda tikkostitwixxi kontroll ta' użu tagħha da parti tal-Istat u għalhekk taqa' fl-ambitu tal-protezzjoni kostituzzjonali kif indikat fis-suespost.

Mill-provi mressqa fil-kawża odjerna l-Qorti hija sodisfatta li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa mis-Segretarju tad-Djar saret skont il-liġi u għalhekk l-interferenza fid-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija meqjusa ġustifikata.

Inoltre ma tressqet ebda prova konkreta li turi li meta l-ġenituri ta' l-inkwilina ntimata fil-kawża ġew mogħtija l-pussess tal-fond in kwistjoni mill-Istat bis-saħħa ta' l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni huma ma kinux eliġibbli għall-assistenza mill-Gvern fejn jidħol *housing*. L-istess jingħad għall-perjodu wara l-2011 meta wara li saret id-derekwiżizzjoni fuq il-fond, l-inkwilina baqgħet tokkupah bis-saħħa tal-protezzjoni konċessa mill-liġijiet tal-kera. Kwindi kwalunkwe nterferenza mill-Istat f'dik l-epoka kienet leġittima u saret fl-interess pubbliku.

Madankollu huwa fir-rigward tal-kriterju tal-propozjonalita' li l-aġir tal-Istat ifalli t-test. Dan peress li kemm b'riżultat tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u anke tat-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta wara li l-fond ġie derekwiżizzjonat, ma jirriżultax li ntlaħaq bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku li u d-dritt fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta tagħha.

Jiġi sottolineat li anke jekk il-valur tal-kera stabbilit mill-liġi mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles xorta, u avolja kien hemm xi titjib fil-valur tal-kera bis-saħħa tal-emendi tal-Att X tal-2009 kif sussegwentement emendati, xorta waħda meta tiġi mqabbla l-kera baxxa li effettivament qed titħallas mill-inkwilina

(u preċedentement mill-ġenituri tagħha) ma' dik li r-rikorrenti *qua* sid tal-fond setgħet tkun intitolata għaliha skont ir-rati tas-suq ħieles kif indikati mill-perit inkarigat mill-Qorti Mario Cassar, allura l-Qorti ma tistax ħlief tikkonkludi li l-piż li kellu jinġarr mir-rikorrenti u l-redeċessuri tagħha kien ferm eċċessiv u sproporzjonat u nkombenti fuq is-sid.

Fil-każ **Domenic Mintoff et vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et deċiż fit-28 t'April 2011** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk –

"Huwa rikonoxxjut li l-Istat għandu d-dritt u s-setgħa li jirregola l-użu tal-propjeta` fl-interess ġenerali. F`dan l-eserċizzju l-Istat għandu jgawdi marġini wiesgħa ta` diskrezzjoni, għad illi l-eserċizzju ta` diskrezzjoni għandu jibqa` dejjem f`limiti li jassiguraw li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop persegwit ikun hemm proporzjon fis-sens li min ikun sofra l-inġerenza jew privazzjoni tal-propjeta` tiegħu ma jkunx assoġġettat għal sagrifiċċju partikolari.

Anke fil-każ tal-lum din il-Qorti trid tassikura li billi ordni ta` rekwiżizzjoni timponi implikazzjonijiet legali fuq is-sid in relazzjoni mal-persuna li lilu jkun ġie allokat il-fond de quo, is-sid ma jinkorrix a disproportionate and excessive burden.

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti ssib li r-rikorrenti ġarrbu dan id-disproportionate and excessive burden.

Irriżulta minn naħa waħda li r-rikorrenti kellhom jissokkombu kontra r-rieda tagħhom għal ordni ta` rekwżiizzjoni ta` fond propjeta` tagħhom, u fl-istess waqt kien pretiz minnhom li jitħallsu l-ammont ta` kera li kien jitħallas fiż-żmien li

ħarġet l-ordni ta` rekwiżizzjoni u dak lammont jibqa` nvarjat għal erba` u għoxrin (24) sena sħaħ u ċioe` sal-2010 meta ħarġet d-derequisition order.

Fil-każ tal-lum, ir-rikorrenti ġarrbu a disproportionate and excessive burden għaliex kienu mistennija to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation bl-Istat Malti jonqos milli jfittex u jsib the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property.

Fis-sentenza tas-26 ta` Settembru 2006 fil-kawża "***Ghigo vs Malta***", il-Qorti ta` Strasbourg (op. cit.) kompliet tgħid hekk –

67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, § 45).

68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 223).

69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant`s premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the above-mentioned restrictions of the landlord`s rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation 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."

U fil-każ fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et deċiż fl-4 ta' Ġunju 2018** il-Qorti qalet hekk -

"Għalkemm ir-ratio legis wara d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kien illi tkun ippreservata b`intervent legislattiv mirat il-vijabbilita` ekonomika ta` l-azjendi kummerċjali, ma hemmx l-iċken dubju li l-qagħda ekonomika u finanzjarja tal-pajjiż illum toffri xejriet lejn il-posittiv u mhijiex dik li kienet fiż-żmien meta sar il-Kap 69."

Għal fini tal-każ odjern il-Qorti tirrileva li anke jekk wara d-derekwiżizzjoni tal-fond fil-25 ta' Mejju 2011 l-Istat ried jibqa' jipproteġi l-kirja tal-inkwilina ntimata bis-saħħa tal-liġi, huwa xorta naqas li jikkontrobilanċja l-miżuri li ħa - fejn ġab taħt il-kontroll tiegħu l-użu tal-proprjeta' tas-sidien involuti - b'salvagwardji adegwati li jipproteġu d-drittijiet ta' dawn l-istess sidien tal-fondi milquta b'tali liġijiet. Għaldaqstant ir-rikorrenti odjerna, l-istess bħal sidien oħra fl-istess pożizzjoni tagħha, spiċċat iġġorr piż sproporzjonat u nġust fuqha peress li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħha min-naħa waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-

oħra. Dan ifisser li l-ksur ta' drittijiet fundamentali tas-sid tal-fond baqa' jipperdura anke wara d-derekwiżizzjoni tal-fond.

Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att riċenti Numru XXIV tal-2021 saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrent, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru r-rikorrenti u l-antenati tagħha fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu għas-snin ta' qabel.

Il-Qorti sejra għalhekk tilqa' t-talba tar-rikorrenti fir-rigward tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol.

Għall-istess raġunijiet sejrin jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet sebgħa u erbatax tal-Awtorita' ntimata.

(ii) <u>Dwar l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni</u>

Fl-ewwel talba tagħha r-rikorrenti tilmenta wkoll minn ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

L-artikolu 14 tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk -

"It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali,assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."

Jiġi nnutat fl-ewwel lok li r-rikorrenti ma ġabet ebda prova biex tissustanzja din l-allegazzjoni.

Fi kwalunkwe każ Il-Qorti ma ssibx li din it-talba hija ġustifikata. Kull tqabbil għal fini ta' diskriminazzjoni jrid isir fil-kuntest ta' *'like with like'* u ma jirriżultax mill-provi mressqa li r-rikorrenti ġiet trattata b'mod differenti minn sidien oħra fl-istess kategorija tagħha.

Fil-każ **Joseph Micallef et vs Avukat Ġenerali et deċiż fl-1 ta' Lulju 2020** il-Qorti qalet hekk –

Fil-każ tal-lum, ir-rikorrenti ma ġabu l-ebda prova li turi li xi individwu jew individwi f'posizzjoni simili għal tagħhom ġew trattati b'mod differenti u lanqas indikaw xi motiv formanti l-bażi tal-allegata diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju, il-proprjetarji kollha li għandhom proprjetà soġġetta għall-kirja li saret qabel l-1995, ilkoll jinsabu fl-istess qagħda legali li qiegħed fiha r-rikorrenti, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod. Fil-każ ċitat ta' Amato Gauci vs. Malta, il-Qorti ddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

"The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic vs Austria, 27 March 1988).

The Court reiterates that discrimination means treating differently without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory.

The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. ***The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when***

introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies[22]*.*

The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."

F'dan il-każ il-Qorti tqis li l-intenzjoni tal-leġislatur kienet li tiġi stabbilita cut-off date minn meta ġie deċiż li ma kellhiex tibqa' tingħata l-istess protezzjoni fil-kirja u mhux li tinħoloq diskriminazzjoni kontra persuni. L-imsemmija data ġiet stabbilita mil-leġislatur bħala d-data minn meta kellhom jidħlu fis-seħħ uħud mill-emendi proposti għal-liġijiet tal-kera, u għalhekk ma jirriżultax li kien hemm xi ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni."

Il-Qorti m'għandhiex x'iżżid ma' dawn il-kunsiderazzjonijiet li tagħmilhom tagħha u kwindi l-ewwel talba tar-rikorrenti sejra tiġi respinta safejn tirrigwarda l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

In vista tal-leżjoni misjuba ai termini tal-artikolu 37 u l-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni l-Qorti tqis li għandu jingħata rimedju lir-rikorrenti kif ser jingħad.

D. RIMEDJU

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu r-rimedju tal-iżgumbrament tal-inkwilina Bezzina.

Din it-talba mhijiex sejra tintlaqa'.

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum fejn tali talba għandha tiġi ventilata. Din il-materja għandha *se mai* titressaq quddiem il-forum kompetenti ordinarju.

[22] Tipa grassa b'enfasi tal-Qorti

Fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017** (Rik 96/2014) il-Qorti qalet hekk -

Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza ***Curmi vs Avukat Ġenerali****, Kost 24/06/2016).*

Fl-istess sens is-sentenza ***Portelli vs Avukat Ġenerali****, 45/2014 – deċiża fil-25 ta' Novembru 2016 fejn il-Qorti qalet hekk:*

"Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-iżgumbrament tal-konvenut; dan ma huwiex kompitu ta' din il-qorti u lanqas ma huwa meritu ta' kawza kostituzzjonali illi l-qorti tara jekk il-konvenut għandux xi titolu ieħor li jagħtih jedd ikompli jżomm il-fond: dak ikun il-meritu ta' kawza ad hoc quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti. Li qiegħdha tgħid din il-qorti huwa biss illi f'kawża li jistgħu jiftħu l-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenut quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti, il-konvenut ma jkunx jista' jinqeda bl-art. 12(2) tal-Kap. 158 għad-difiza tieghu billi dak l-artikolu huwa, fir-relazzjoni bejn l-atturi u l-konvenut, bla effett". [Ara s-sentenza mogħtija fid-29 ta' April 2016 fl-ismijiet ***Victor Portanier et v. Avukat Generali et****]."*

Il-Qorti tikkondividi ma' dawn il-konklużjonijiet appena ċitati u sejra tagħmilhom tagħha.

Inoltre jiġi sottolineat ukoll li bis-saħħa tal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrenti issa għandha rimedju ordinarju li permezz tiegħu tista' tadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex titlob reviżjoni tal-kera skont kif provdut fil-Kap 69. Kwindi mhuwhiex il-każ li l-Qorti tagħti r-rimedju estrem tal-iżgumbrament tal-inkwilina.

Għal dawn il-motivi l-Qorti sejra **tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-ntimata Helen Bezzina.**

Fil-bqija tat-talbiet tagħha r-rikorrenti titlob il-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni kemm pekunarji u anke non-pekunarji għal vjolazzoni subita liema talbiet sejrin jintlaqgħu.

Fil-każ **Domenic Mintoff et vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 t'April 2014** ingħad hekk –

"20. [a] Dwar just satisfaction, ir-regola hi li meta l-Qorti ssib li hemm vjolazzjoni, sa fejn hu possibbli, l-Istat għandu jipprovdi ***restitutio in integrum****. Meta dan ma jkunx possibbli jew inkella jkun biss parzjalment possibbli l-Qorti għandha tagħti just satisfaction. Id-deċiżjoni li d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha tkun biżżejjed hija l-eċċezzjoni u għandha tkun riservata għal każijiet fejn hemm rimedju jew il-konsegwenzi huma żgħar. Fil-każijiet l-oħra fejn il-lezjoni hija aktar serja l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni. Hu biss riċentement li l-Qorti ta' Strasbourg bdiet tindika f'ċerti każijiet forom speċifiċi ta' riparazzjoni bħal bdil fil-liġijiet.[ara Q.Kos.55/2009/1 –* ***Victor Gatt et v. Avukat Ġenerali et, deċiż-*** *5 Lulju 2001; Q.Kos 57/2009* ***Louis Apap Bologna v. Calcidon Ciantar et****, deċiż 24 Frar 2012].*

*21. [b] "Under Art.41 of the Convention the purpose of awarding sums by way of just satisfaction is to provide reparation solely for damage suffered by those concerned to the extent that such events constitute a consequence of the violation that cannot otherwise be remedied. It is therefore not for the court to quantify the amount of rent due in the future." [****Amato Gauci v. Malta,*** *deċiż, 15 Settembru 2009, para.80]*

22. [c] Il-kompitu ta' din il-Qorti hu, li meta ssib leżjoni tordna li jitħallas kumpens xieraq, u għall-vjolazzjoni tad-dritt fundametali riskontrat. Din il-Qorti tirribadixxi li l-kumpens f'kawża ta' natura kostituzzjonali mhux ekwivalenti għal

danni ċivili li huma rikuperabbli quddiem il-qrati ordinarji [ara **P. Grech pro et noe v. Direttur Akkomodazzjoni Socjali**, *deċiż 7 Dicembru 2010; Mifsud v Bonnici, deċiż 18 Settembru 2009].*

*23. [d] Kumpens xieraq għandu jieħu in konsiderazzjoni l-għan leġittimu li mmotiva l-miżura tar-rekwizizzjoni, u li l-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq. F'materja ta' kumpens il-Qorti Ewropea osservat, inter alia, hekk: "It has further considered the legitimate purpose of the restricion imposed, reiterating that legitimate objectives in the 'public interest' such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value [see James and Others, cited above, para.54, and Jahn and Others v Germany [GC] nos. 46720/99, 72203/01 and 72552/01, para.94]". [***Amato Gauci v. Malta***, *deciza 15 Dicembru 2009, para.77]*

24. Fil-mertu din il-Qorti tosserva fit-tielet talba tagħhom, ir-rikorrenti qed jitolbu kumpens "b'riżultat tal-okkupazzjoni tal-fond fuq imsemmi u b'konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom..". L-ewwel Qorti laqgħet din it-talba u llikwidat il-kumpens fuq il-kriterji dwar ir-revizjoni tal-kera kull ħmistax-il sena stabbiliti fil-Kap.158, u waslet għall-figura ta' €7,535. Fil-fehma ta' din il-Qorti, jidher li, mill-mod kif waslet għall-imsemmi ammont, l-ewwel Qorti llikwidat il-kumpens għall-okkupazzjoni, iżda mhux għall-vjolazzjoni konvenzjonali. Hija kkumpensat lir-rikorrenti b'ammont li kien dovut lilhom bil-liġi li kieku l-post kien soġġett għal-lokazzjoni f'ċirkostanzi normali. Mill-banda l-oħra, stante li l-ewwel Qorti m'ghamlitx distinzjoni dwar in-natura tal-kumpens likwidat minnha, anke jekk jiġi argumentat li dak l-ammont jirrappreżenta kumpens kemm għall-okkupazzjoni kif ukoll għall-vjolazzjoni konvenzjonali, fil-fehma ta' din il-Qorti l-ammont huwa baxx.

Għaldaqstant din il-Qorti hi tal-fehma li, fil-limiti ta' din il-konsiderazzjoni, l-aggravju huwa ġustifikat fis-sens li l-intimat għandu jħallas ammont ulterjuri li jirrappreżenta kumpens mhux pekunjarju għal-lezjoni sofferta. Fil-komputazzjoni ta' dan l-ammont, għandu jittieħed in konsiderazzjoni, minn naħa waħda l-għan soċjali tal-miżura u l-fatt li l-okkupazzjoni tal-fond saret versu korrispettiv ta' kera li għalkemm baxx hu skont il-liġi, u min-naħa l-oħra l-fatt li għal ċirca 24 sena r-rikorrenti kienu ġew privati mill-pussess u kontroll tal-proprjeta' tagħhom soġġetta għal kera baxxa tenut kont tal-valur lokatizzju tagħha fuq is-suq miftuħ."

Fl-isfond ta' dan l-insenjament il-Qorti sejra żżid is-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini ta' kumpens skont iċ-ċirkustanzi tal-każ odjern –

1. Anke jekk il-kumpens mhux neċessarjament ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles, huwa sostanzjali l-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera li jħallsu l-inkwilini u dik li setgħu jirċievu skont is-suq ħieles ir-rikorrenti li kieku l-fond ma kienx suġġett għall-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u għall-liġijiet tal-kera ai termini tal-Kap 69 anke kif suusegwentement emmendati;

2. L-istat ta' nċertezza li r-rikorrenti u l-awturi tagħha damu fih matul is-snin u s-snin sħaħ sa mill-1956 li ilhom ibatu sproporzjonalita' arbitraraja fid-drittijiet fundamentali tagħhom;

3. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtieġa ta' ntervent effettiv sabiex joħloq bilanċ aktar proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet ta' persuni fil-qagħda tar-rikorrenti;

4. It-trapass taż-żmien sakemm ir-rikorrenti fittxet rimedju quddiem il-Qrati sabiex tissalvagwardja d-drittijiet fundamentali tagħha.

Issir ukoll referenza għas-**sitt eċċezzjoni tal-Awtorita' ntimata** permezz ta' liema targumenta li r-rikorrenti ma tistax titlob kumpens għal ksur ta' drittijiet sofferti mill-antenati tagħha.

Din il-Qorti diġa' esprimiet ruħha fir-rigward fil-każ **Joseph Spiteri vs Avukat Ġenerali et** deċiż fil-11 ta' Diċembru 2020 -

"Dwar l-argument tal-intimat illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma ħa t-titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni, l-Qorti tirrimarka li l-fond in kwistjoni ġie akkwistat mill-ġenituri tar-rikorrent u wara mewthom għadda għandu b'wirt. Għalhekk huwa daħal fiż-żarbun tagħhom għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi bid-drittijiet kollha konsegwenzjali."

Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi respinta.

Wara li ħadet is-suespost kollu in konsiderazzjoni il-Qorti hija tal-fehma li a favur ir-rikorrenti għandha tiġi likwidata s-somma totali ta' ħamsa u ħamsin elf Ewro in kwantu għal ħamsin elf Ewro (€50,000) bħala danni pekunarji u ħamest elef Ewro (€5,000) bħala danni non-pekunarji, liema somma għandha tagħmel tajjeb għaliha l-Awtorita' ntimata.

Għalhekk sejra tilqa' l-bqija tat-talbiet ħlief safejn jirrigwarda l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Għar-raġunijiet suesposti, l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sejrin jiġu respinti.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni tal-Awtorita' tad-Djar u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha;

2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Helen Bezzina, tilqa' t-tielet eċċezzjoni filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha;

3. Tilqa' l-ewwel talba limitatament safejn jirrigwarda l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni filwaqt li tiċħadha fil-bqija;

4. Tilqa' l-bqija tat-talbiet ħlief safejn jirrigwarda l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tillikwida a favur ir-rikorrenti s-somma totali ta' ħamsa u ħamsin elf Ewro (€55,000) in kwantu għal ħamsin elf Ewro (€50,000) bħala danni pekunarji u ħamest elef Ewro (€5,000) bħala danni non-pekunarji, liema somma għandha tagħmel tajjeb għaliha l-Awtorita' ntimata;

5. L-ispejjeż tal-kawża għandhom ikunu a karigu tal-Awtorita' ntimata.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.