PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **342/2021**

JANE ARMLA MINN NAZZARENO VASSALLO (KI 824131M)

VS

AWTORITA' TAD-DJAR U
ANTONIA SIVE ANTOINETTE MALLIA (KI 381443M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 11 ta' Marzu 2022

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa ai termini tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tmintax (18) ta' Mejju 2021, l-attriċi **<u>Jane armla minn Nazzareno Vassallo</u>** ippremettiet:

    a. Illi hija l-proprjetarja tal-fond 104 gja 356, Triq il-Bazilika, gja Triq il-Kbira, Mosta, li hija akkwistat *per via di divisione* b'kuntratt tal-1 ta' Marzu 2011 fl-atti tan-Nutar Maria Spiteri mill-eredita' tal-mejta ġenituri tagħha Giuseppi u Marianna Vella li mietu rispettivament fl-20 ta' Ottubru 1970 u 7 ta' Jannar 1980;

    b. Illi Giuseppi u Marianna Vella l-wirt tagħhom iddevolva b'testment *unica charta* fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said tal-25 ta' Lulju 1970 fejn innominaw eredi universali tagħhom lil uliedhom Giovanna Vassallo, Carmela Debono, Domenica Stansfield, Theresa Debono, Vincenzo Vella, Gio Maria Vella u Emanuel Vella, u lil ulied binthom Concetta Debono, u dan in kwantu għal ottava parti indiviża kull wieħed;

    c. Illi bil-kuntratt ta' diviżjoni fuq imsemmi, ir-rikorrenti akkwistat il-fond 356, Triq il-Kbira, Mosta, fost affarijiet oħra;

    d. Illi fl-20 ta' Novembru 1971, il-Housing Secretary ħareġ rekwiżizzjoni nru 24941/71, u alloka l-fond imsemmi lill-intimata u żewġha l-mejjet Pawlu Mallia versu kera ta' £20.00c fis-sena;

    e. Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġiet spossessata mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħha, u għalhekk ġiet assoġġettata wkoll għal relazzjoni forzata ta' sidt u inkwilin għal perijodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sid, minkejja li l-fond fis-suq liberu kien iġib kera ferm aktar għolja minn dak offrut lilha mill-Awtorita' tad-Djar;

f. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat tant li kien ġie rekwiżizzjonat;

g. Illi l-liġijiet viġenti u l-ordni ta' rekwiżizzjoni in kwistjoni ivvjolaw id-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti biex b'hekk ir-rikorrenti sofriet danni minħabba din il-leżjoni sa din it-tali ġurnata;

h. Illi r-rikorrenti sa llum għadhom qatt ma rċivew din il-kera ġusta fis-suq;

i. Illi l-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta u l-ordni ta' rekwiżizzjoni fuq imsemmija ipprivaw lir-rikorrenti mill-proprjeta' tagħhom minkejja li l-antekawża minnhom ħa ħsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi illediet id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja, stante li hija ma rċevietx kumpens adegwat għat-teħid ta' ħwejjiġha, u dan ikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-inkwilini;

j. Illi r-rikorrenti ma kellhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għax hija ma setgħetx iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq ta' llum, minħabba li dak li effettivament hija setgħet tirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap 158 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

k. Illi dan kollu diġa' ġie determinat fil-kawżi ***Amato Gauci vs Malta****,* deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; ***Lindheim and Others vs Norway***, deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u ***Zammit and Attard Cassar vs Malta***, kawża nru 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015;

l. Illi ġialadarba r-rikorrenti sofriet minn nuqqas ta' *fair balance* bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f'***Beyeler vs Italy*** (Rikors nru 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalita', għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid

qua rikorrenti ġew leżi bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

m. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide ***Hutten-Czapska vs Poland,*** nru 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, ***Bitto and Others vs Slovakia***, nru 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u ***R&L, s.r.o. and Others***, § 108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

n. Illi r-rikorrenti baqgħet tirċievi din il-kera sakemm daħlu d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 meta fl-1 ta' Jannar 2010 il-kera ġiet awmentata għal Eur185 fis-sena, u baqgħet tiġi awmentata kull tlett snin ai termini tal-Liġi, pero minkejja dan l-intimata baqgħet tiddepożita fir-Reġistru tal-Qorti Eur185 fis-sena minflok Eur 209.60 kif obbligata tagħmel;

o. Illi anke b'dan l-awment il-kirja hija irriżorja u mhix qed tiġi aċċettata mir-rikorrenti;

p. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandha tirċievi sia danni pekunjarji u non-pekunjarji mingħand l-intimat Avukat tal-Istat kawża tal-leżjoni li hija sofriet minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid;

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi minħabba ċ-ċirkostanzi u fatti suesposti u dawk li kellhom jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, kif ukoll minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta, u minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni 24941/71 u d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet

ta' Malta, teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol 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. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond 104 ġja 356, Triq il-Bażilika ġja Triq il-Kbira, Mosta, proprjeta' tar-rikorrenti, a favur tal-intimata Antonia sive Antoinette Mallia (KI 381443M) tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjon 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 u jikkanċellaw għall-effetti kollha tal-liġi r-rekwiżizzjoni relattiva, oltre rimedji oħra illi din il-Qorti jidhrilha xierqa;

iii. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma 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-proprjeta' in kwestjoni;

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Liġi;

v. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament;

Bl-ispejjeż kollha;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Mejju 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smiegħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta,

tmienja (8) ta' Ġunju 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datat l-ewwel (1) ta' Ġunju 2021, l-**Awtorita' tad-Djar** eċċepiet:

   a. Illi t-talbiet tal-attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

   b. Illi jekk l-attriċi qed tattakka liġijiet li ġew leġislati l-Awtorita' ma tistax taħti għal tali leġislazzjoni u l-leġittimu kontradittur huwa ħaddieħor. Għalhekk jekk din kienet kirja kontrollata u protetta bil-liġijiet l-antiki tal-kera, allura l-Awtorita' tad-Djar mhijiex il-leġittimu kontradittur;

   c. Illi qabel xejn l-attriċi trid tipprova t-titolu tagħha u tipprova wkoll li ma hemm ebda sidien oħra tal-fond metru tal-kawża, u f'każ li l-attriċi akkwistat il-fond b'titolu oneruż u inter vivos, allura ma hemm ebda leżjoni kostituzzjonali jekk l-attriċi wirtet il-fond għall-anqas sakemm l-istess fond ġie akkwistat minnha b'wirt;

   d. Illi drittijiet fondamentali u d-dritt ta' azzjoni għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali ma jistgħux jiġu trasferiti la *inter vivos* u la *causa mortis* għaliex dawk huma drittijiet mogħtija personalment lil min ikun issubixxa l-leżjoni. Dawn id-drittijiet huma *extra commercium* u mhux trasferibbli. Kieku drittijiet fundamentali jistgħu jiġu trasferiti *inter vivos* jew *causa mortis*, peress li tali drittijiet m'humiex preskrivibbli, allura jista' jagħti l-każ li l-Istat jiġi anke mfittex għal-leżjoni per eżempju ta' arresti illegali li ġraw 'il fuq minn mitt sena ilu;

   e. Illi l-attriċi wirtet il-fond allura ma hemm ebda leżjoni li setgħet sofriet qabel ma wirtet u dan hekk kif jingħad fis-sentenza deċiża quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Diċembru 2020 ***Doreen Grima et vs Awtorita' tad-Djar et*** **(Rik Nru 167/2019 GM)**;

   f. Illi l-attriċi wara l-mewt tal-ġenituri tagħha kullma kellha kien sehem tal-fond in kwestjoni – allura żgur ma kenitx is-sid tal-proprjeta' sħiħa

sa dak il-punt. Għalhekk il-Qorti għandha tieħu konjizzjoni ta' dan il-fatt jekk tiġi biex takkorda l-kumpens il-għaliex mod tkun is-sid assolut ta' fond u inti waħdek batejt leżjoni kostituzzjonali u mod ieħor ikollok sehem ta' 1/8 ta' fond u inti batejt leżjoni kostituzzjonali filwaqt li min għandu sehem fl-istess fond ma ħassx li bata l-istess leżjoni. Ukoll kont irid jittieħed dwar x'jiġri jekk min ikun bata tassew leżjoni, jew bata leżjoni flimkien mal-attriċi, jiddeċiedi li jaġixxi dwar dik il-leżjoni;

g. Illi jekk l-attriċi ma kenitx is-sid meta seħħet l-allegata leżjoni kostituzzjonali, allura hi ma għandha ebda *locus standi* f'din il-kawża u għalhekk ir-rikors huwa null;

h. Illi ma kien hemm xejn ħażin fil-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizjoni u intant anke hawn ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji għaliex ħadd ma ipproċeda biex tiġi sindikata ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ttieħdet meta ħarġu l-ordnijiet;

i. Illi Ordni ta' Rekwiżizzjoni ma tilledix id-drittijiet kostituzzjonali u hija permessa biex tara li jkun hemm tqassim ġust tal-ġid fil-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;

j. Illi tant ma hemm ebda leżjoni u ebda piż żejjed li kien qed jinġarr mill-attriċi li din l-azzjoni inbdiet biss ħafna snin wara li kienet ħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni cioe fl-20 ta' Novembru 1971 – xejn inqas minn 50 sena wara l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni;

k. Illi ż-żmien li l-attriċi ħalliet li jgħaddi biex bdew dawn il-proċeduri juri li fil-verita' anke huma ma ħassewx li kien hemm leżjoni, għax min iħoss leżjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jaġixxi b'mod tempestiv. Għalhekk dan it-trapass ta' żmien għandu wkoll jimmilita kontra l-attriċi;

l. Illi allura l-attriċi kienet taf bir-riskju meta ġiet assenjata l-fond sħiħ bid-diviżjoni u għalhekk kellha l-fakolta' kollha li tagħżel li ma taċċettax il-proprjetajiet mertu tal-kawża – in fatti wieħed għandu jara s-sentenza li tat il-Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża ***81 & 82 Ltd vs Awtorita' tad-Djar*** (deċiża 14 ta' Ġunju 2018 – Rik 14/2017) u li fiha hemm imniżżel hekk: *"Il-fatt li r-rikorrenti kienu jafu li l-post ma kienx vakanti u li huma kien se jkollhom jieħdu proċeduri anke ġudizzjarji biex jiżgumbraw lit-terzi okkupanti mill-fond, kien riskju li r-rikorrenti kienu lesti li jieħdu in vista tar-return li kienu qed jippretendu li jirrikavaw minn dana n-negozju. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk il-Qorti hi tal-fehma li d-dikjarazzjoni li kien hemm leżjoni kif ukoll it-tħassir tar-requisition order huma rimedju suffiċjenti għal-lanjanza tar-rikorrenti."*;

m. Illi la l-attriċi qiegħda tattakka Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta, allura t-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni bażata fuq Art 37 tal-Kostituzzjoni għandha tiġi miċħuda abbażi tar-raġunament tas-sentenza ***81 & 82 Ltd vs Awtorita' tad-Djar*** – deċiża 14 ta' Ġunju 2018 – Rik 14/2017: *"L-intimata ssostni wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta invokat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli għaliex ir-rekwiżizzjoni hija mħarsa bil-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta, li bħala liġi eżistenti qabel l-1962, tinsab protetta bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Din il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ma setgħux javvanzaw il-pretensjoni tagħhom a bażi tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Ir-Requisition Order ħarġet skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 125 li ġie fis-seħħ qabel l-1962, għalhekk skont l-art 47(9) tal-Kostituzzjoni, l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi applikat għall-Kap 125 (ara* ***Dr Rene Frendo Randon et vs Il-Kummissarju tal-Art et****, Kost 10/07/2009;* ***Melina Micallef vs Kummissarju tal-Artijiet,*** *PA 04/10/2016;* ***Felice Abela vs Kummissarju tal-Artijiet et****, PA 04/10/2016;* ***Carmelo Buttigieg et vs Direttur tal-Artijiet et****, PA 04/10/2016). Għalhekk din l-eċċezzjoni qed tiġi milqugħa."*;

n. Illi l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni għall-fond in kwistjoni, ħarġet fil-5 ta' Awissu 2004;

o. Illi jekk kien hemm Ordni ta' Derekwiżizzjoni għall-proprjeta' tal-kawża in kwistjoni, allura ma jista jkun hemm ebda leżjoni ta' dritt kostituzzjonali peress li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni lanjat mill-attriċi ma kinitx għadha teżisti;

p. Illi dan il-punt ġie emfasizzat iktar bis-sentenza ***Michael Farrugia vs Avukat tal-Istat et*** (Rik 78/16; dfeċiża 04 ta' Mejju 2021). Fil-fatt is-sentenza tgħid hekk:

"36. Fl-ewwel lok, jiġi puntwalizzat, li l-ilment prinċipali tar-rikorrenti huwa dwar il-fatt li l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa l-imsemmi fond, abbażi tal-effetti tal-liġi u cioe tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, billi r-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin f'każijiet bħal dan hija regolata mil-liġi tal-Istat. Għalhekk, il-kontestazzjoni prinċipali da parti tar-rikorrenti mhijiex ir-rekwiżizzjoni per se, maħruġa fl-1975 u mneħħija fl-20 ta' Awissu 2007. Infatti r-rekwiżizzjoni tneħħiet fl-2007, u kif tajjeb sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Awtorita' tad-Djar, ir-rikorrenti qatt ma kkontestaw l-ordni ta' rekwiżizzjoni tramite l-mezzi ordinarji provduti fil-liġi.

37. Inoltre, l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa u tirrisjedi fil-fond de quo abbażi tal-liġijiet viġenti u mhux abbażi tar-rekwiżizzjoni stante li l-fond ilu derekwiżizzjonat minn Awissu 2007. Ir-rikorrenti qed jilmentaw minn liġi li qed iċċaħdilhom id-dritt li jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom, u li jibqgħu jipperċepixxu kera baxxa.

38. Għaldaqstant, għal dan l-ilment żgur m'għandhiex tirrispondi l-Awtorita' tad-Djar. Jiġi ribadit li l-Awtorita' tad-Djar qatt ma kienet vestita b'ebda fakulta' leġislattiva, kwindi ma tistax tiġi tenuta responsabbli għat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti. In vista tas-suespost, l-Awtorita' tad-Djar qed tiġi dikjarata li mhijiex il-leġittimu kontradittur. Konsegwentement, qed tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju."

q. Illi l-attriċi fit-tielet, fir-raba’ u fil-ħames talba tħallas kumpens għal-leżjoni ta’ drittijiet fundamentali ma’ azzjoni ta’ danni. Imma dan mhux permess mil-liġi – l-attriċi ma messha qatt ħalltet waħda mal-oħra. Hi kien messha għażlet triq waħda. Din il-Qorti ma għandhiex tagħti u takkorda danni. Fil-fatt anke fejn il-Qorti ssib li jkun hemm sproporzjonalita’ bejn il-limitazzjonijiet tad-dritt u l-kumpens li jkun qed jitħallas, l-istess Qorti qatt ma tuża l-valur lokatizju fis-suq miftuħ biex tillikwida l-kumpens xieraq biex jispurga l-leżjoni kostituzzjonali;

r. Illi f’każ li tirriżulta leżjoni tad-dritt fundamentali tal-proprjeta’, li kienet u għadha qed isseħħ, allura l-Qorti għandha tiddeċiedi dwar il-leżjoni u tagħti kumpens għal-leżjoni sofferta sad-data tal-preżentata tal-kawża u tieqaf hemm;

s. Illi jekk il-fond ikun għadu okkupat bħala residenza, allura hemm rimedju provdut bl-Art 42 tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta’ Ġunju 2021 u li emenda wkoll l-Art 11 tal-Att Dwar id-Djar (Kap 125). Dan l-artiklu issa itella’ l-kumpens dwar okkupazzjoni residenzjali bażata fuq ir-rekwiżizzjoni għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur fis-suq miftuħ tal-proprjeta’ kalkolat fl-1 ta’ Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors appositu mis-sid. Dan l-awment isir wara talba b’rikors magħmula mis-sid, u dan kif jirriżulta mill-Artiklu ġdid li huwa Art 11(5) tal-Kap 125;

6. L-intimata **<u>Antonia sive Antoinette Mallia</u>** wieġbet għar-rikors kostituzzjonali permezz ta’ risposta ppreżentata fid-disgħa (9) ta’ Ġunju 2021, fejn eċċepiet:

a. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet:

b. Illi l-intimata Mallia dejjem imxiet skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura hija l-inkwilina idonea ai termini tal-liġi, saħansitra

rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallset il-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimata ma għandha ssofri l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas għandha tiġi kkundannata responsabbli għad-danni. Konsegwentement, l-intimata lanqas ma għandha tinżamm responsabbli sabiex tħallas xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawha mill-fond in kwistjoni u konsegwentement titlef l-unika saqaf fuq rasha;

c. Illi l-intimata Mallia għamlet diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif kellu jirriżulta fil-mori u s-smiegħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din il-Qorti tevalwa l-valur lokatizju tal-istess fond;

d. Illi l-intimata Mallia tgawdi mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk m'għandha ssofri l-ebda konsegwenza u bl-ebda mod ma tiġi kkundannata responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi tħallas xi kumpens in linea ta' danni jew li jiżgombrawha mill-fond in kwestjoni li sservi bħala r-residenza ordinarja tagħha;

e. Illi kif inhu ben saput, l-intimata Mallia ma għamlet l-ebda liġijiet u per konsegwenza m'għandhiex tinstab ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnha allegat, u lanqas konsegwentement m'għandha tbati ebda konsegwenzi, jew tiġi ddikjarata responsabbli għal xi danni, wisq anqas tiġi kkundannata tħallas kumpens, jew tiġi żgumbrata mill-fond in kwestjoni, u lanqas ma għandha ssofri ebda spejjeż kif mitlub fir-rikors promotur;

f. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimata Mallia tirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu

sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed tilmenta minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikolu żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-intimata Mallia tara li dawn l-artikolu assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

g. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt lil xi ħadd jirċievi profitt. Allura fil-kuntest ta' proprjeta' li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

h. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing.* L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u cioe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stesss fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonoxxiet li: *"State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."* Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġur Alfred Cassar Renaud et*** tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: *"Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni Soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles"*;

i. Illi għaldaqstant, jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li

kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-abmitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

j. Illi jekk l-intimata Mallia qed tilmenta li qed tiġi preġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Artikoli tal-Kap 125 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

k. Illi din hija l-unika residenza tal-eċċipjenti li hija mara ta' ċerta eta' u li għandu jkollha s-serħan tal-moħħ li mhux ser tiġi żgumbrata minn darha li ilha tokkupa għal dawn l-aħħar ċirka 50 sena, u f'dan ir-rigward irid jittieħed kont tal-fatt illi l-*hardship* li tista' ssofri l-intimata Mallia huwa ferm akbar minn dak li talvolta tista' ssofri r-rikorrenti;

l. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimata Mallia, li qed tiġi pperikolata l-aspettattiva leġittima tagħha li tkompli tikri l-fond de quo mingħajr ebda xkiel inġust u kontra l-liġi anke meta l-istess intimata Mallia m'għandhiex mezzi alternattivi sabiex jipprovdu għal akkomodazzjoni alternattiva;

m. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talba tar-rikorrenti sabiex din il-Qorti tordna lill-intimata Mallia sabiex fi żmien qasir u perentorju tittermina l-lokazzjoni relattiva u tikkanċella għall-effetti kollha tal-liġi r-rekwiżizzjoni relattiva, cioe l-iżgumbrament tal-intimata Mallia, hija inammissibbli minħabba l-fatt li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kemm-il darba ppronunzjat il-fatt illi hi ma hijiex is-sede idonea sabiex talba għal żgumbrament tiġi ventilata. Illi kif intqal

fil-kawża ***Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et*** deċiża fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014) u dik ta' ***Portelli vs Avukat Ġenerali***, 45/2014 – deċiża fil-25 ta' Novembru 2016, li fiha l-Qorti Kostituzzjonali saħqet li din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola l-Kera u li dan ma huwiex kompitu ta' qorti kostituzzjonali u lanqas ma huwa meritu ta' kawża kostituzzjoni. Illi kif intqal ukoll fil-kawża fl-ismijiet ***George Parnis vs L-Avukat Ġenerali tar-Repubblika ta' Malta u Josephine sive Joyce Pace armla ta' Anthony Pace*** tas-7 ta' Mejju 2021, *"il-ġurisprudenza nostrali dejjem ħalliet il-kwestjoni ta' żgumbrament fi ħdan it-tribunal appositu, anke għaliex f'dawn il-proċeduri l-intimat inkwilin li jiddaħħal fihom biss għall-integrita' tal-ġudizzju m'għandux jiġi msawwat bl-istess meta hu jkun biss aderixxa u approfitta mil-liġiijet tal-ġurnata."* Għalhekk bħala stat ta' fatt, it-talba għall-iżgumbrament mill-fond hija waħda ġurikament inammissibbli fil-proċeduri odjerni;

n. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet ta' Kap 158 u Kap 125, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentement din il-Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalita' li jogħġobha tordna kumpens u tillikwida d-danni ai termini al-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promotur;

o. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbilta' tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimata. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimata ser tgħaddi minn piż finanzjarju enormi *(hardship)*, liema piż ma għandhiex terfa' hi, iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adegwati;

p. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li kien ser jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

7. L-intimata Mallia għalhekk talbet lil din il-Qorti tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

8. Waqt is-seduta tat-tmienja (8) ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti talbet illi jinħatar Perit Tekniku sabiex jistima u jivvaluta l-valur lokatizju tal-fond in kwestjoni fis-suq minn Novembru 1971 u kull ħames (5) snin sat-18 ta' Mejju 2021. Il-Qorti laqgħet it-talba kif dedotta u nnominat għal dan l-iskop lill-Perit Nicholas Mallia.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors ta' Jane Vassallo datat 18 ta' Mejju 2021, u d-dokumenti annessi miegħu, inkluż l-affidavit ta' Angela Cassar;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-Awtorita' tad-Djar datata l-ewwel (1) ta' Ġunju 2021;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-konvenuta Antonia sive Antoinette Mallia datata disgħa (9) ta' Ġunju 2021;

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tat-tmienja (8) ta' Ġunju 2021, fejn inħatar il-Perit Nicholas Mallia bħala Perit Tekniku sabiex jistma' u l-valur lokatizju tal-fond in kwestjoni fis-suq minn Novembru 1971 u kull ħames (5) snin sat-18 ta' Mejju 2021;

13. Rat il-provi prodotti mir-rikorrenti, u cioe l-affidavit ta' Angela Cassar a fol 6 tal-proċess, u l-erba' (4) dokumenti oħra annessi mar-rikors promotur;

14. Rat illi, waqt is-seduta tat-tmenja (8) ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti iddikjarat illi ma kienx fadlilha provi xi tressaq;

15. Rat il-provi prodotti mill-Awtorita' tad-Djar, u cioe l-affidavit ta' Andrew Xuereb a fol 111 tal-proċess, u l-erba' (4) dokumenti oħra annessi miegħu;

16. Rat illi, waqt is-seduta tad-dsatax (19) t'Ottubru 2021, l-Awtorita' tad-Djar iddikjarat illi ma kienx fadlilha provi xi tressaq;

17. Rat ir-rapport tal-espert tekniku l-Perit Nicholas Mallia kif debitament maħluf nhar l-għaxra (10) ta' Novembru 2021;

18. Rat in-nota tal-konvenuta Antonia sive Antoinette Mallia datata tnejn (2) ta' Diċembru 2021 (a fol 140 tal-proċess), illi permezz tagħha l-intimata Mallia irrilevat illi, per kawża t'intervent mediku illi sarilha, hija ma kinitx f'pożizzjoni illi tagħti x-xhieda tagħha permezz t'affidavit u sabiex tressaq dawk il-provi kollha neċessarji mertu għal din il-kawża. Madanakollu, in vista tal-fatt illi l-kawża odjerna hija waħda kostituzzjonali u tirrigwarda punt ta' liġi, u l-provi li kienet ser tressaq l-istess konvenuta kienu purament fattwali, hija kienet qed tiddikjara illi l-provi min-naħa tagħha huma magħluqa u li ma kellhiex aktar provi xi tressaq;

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata għaxra (10) ta' Diċembru 2021, u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorita' tad-Djar datata wieħed u għoxrin (21) ta' Jannar 2022. Rat ukoll illi l-konvenuta Antonia sive Antoinette Mallia naqset milli tippreżenta n-nota ta' sottomissjonijiet tagħha fit-terminu lilha konċess minn din il-Qorti;

20. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Il-Fatti Saljenti tal-Każ in Eżami</u>

21. Jidher illi s-segwenti punti huma fatti mhux kontestati:

i. Nhar l-20 ta' Novembru 1970 inħarġet Ordni ta' Rekwiżizzjoni bin-numru 24941 fuq il-proprjeta' bin-numru 356 (illum 104), fi Triq il-Kbira Mosta. Din l-Ordni kienet indirizzata lil ċertu Maria Anna Vella, bħala l-proprjetarja tal-fond in kwestjoni (vide **Dok B** anness mar-rikors promotur, a fol 86 tal-proċess, u **Dok AX1** anness mal-affidavit ta' Andrew Xuereb, a fol 113 tal-proċess);

ii. Il-fond ġie allokat lil Paul Mallia nhar id-dsatax (19) t'Ottubru 1972 (vide **Dok AX2** anness mal-affidavit ta' Andrew Xuereb, a fol 114 tal-proċess);

iii. Il-kera fuq il-fond ġiet stabbilita wara kawża quddiem il-Bord tal-Kera fl-ismijiet ***Housing Secretary v s Marianna Vella and Paul Mallia***, fl-ammont ta' £24.00 fis-sena (vide **Dok AX3** anness mal-affidavit ta' Andrew Xuereb, a fol 115 tal-proċess);

iv. Paul Mallia kien jiddeposita l-kera fl-ammont ta' LM24.00 fil-Qorti (vide ċedola ta' depositu mmarkata bħala **Dok AX4** anness mal-affidavit ta' Andrew Xuereb, a fol 116 tal-proċess). Illum il-ġurnata, hija l-konvenuta Antonia sive Antoinette Mallia, u cioe mart Paul Mallia illi llum huwa defunt, illi tiddeposita l-kera fl-ammont ta' €185 fis-sena fir-Reġistru tal-Qorti (vide ċedola ta' depositu mmarkata bħala **Dok C** annessa mar-rikors promotur, a fol 87 tal-proċess);

v. Għalkemm l-Awtorita' tad-Djar, fir-risposta tagħha, tgħid illi ħarġet Ordni ta' Derekwiżizzjoni fil-ħamsa (5) t'Awwissu 2004 fir-rigward tal-fond in kwestjoni, ma tressqet l-ebda prova illi tissostanzja dan. Difatti, la ġie preżentat xi dokument illi juri illi xi darba nħarġet Ordni ta' din ix-xorta, u lanqas ġie kkonfermat dan il-punt bil-ġurament mill-unika xhud imressaq mill-Awtorita' tad-Djar, u cioe Andrew Xuereb, fl-affidavit tiegħu[1]. **Din il-Qorti għaldaqstant sejra tikkonsidra l-proprjeta' in kwestjoni bħala proprjeta' illi għadha taħt Ordni ta' Rekwiżizzjoni**.

[1] Vide affidavit ta' Andrew Xuereb a fol 111 tal-proċess

B. Eċċezzjoni tal-Awtorita' tad-Djar dwar il-Leġittimu Kontradittur

22. Fit-tieni paragrafu tar-risposta tagħha għar-rikors promotur, L-Awtorita' tad-Djar teċċepixxi illi jekk l-attriċi qed tattakka liġijiet li ġew leġislati, l-Awtorita' ma tistax taħti għal tali leġislazzjoni. Għalhekk jekk din kienet kirja kontrollata u protetta bil-liġijiet l-antiki tal-kera, l-Awtorita' tad-Djar mhijiex il-leġittimu kontradittur;

23. Ħarsa lejn it-talbiet rikorrenti turi illi dak illi qiegħda titlob l-attriċi, inter alia, huwa:

   a. dikjarazzjoni illi *"minħabba ċ-ċirkostanzi u fatti suesposti u dawk illi ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, kif ukoll minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta, u minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni 24941/71 u d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta,* ***u li l-effetti ta' tali Ordni ta' Rekwiżizzjoni għadhom sa llum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti'"***[2];

   b. dikjarazzjoni illi l-lokazzjoni tal-fond lill-intimata Mallia tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u ordni *"lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju* ***jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkanċellaw għall-effetti kollha tal-liġi ir-rekwiżizzjoni relattiva****, [...]"*[3]*;*

   c. dikjarazzjoni illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti *"****b'konsegwenza tar-***

[2] Emfasi miżjud minn din il-Qorti.
[3] Emfasi miżjud minn din il-Qorti.

rekwiżizzjoni u okkupazzjoni in kwestjoni *li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk ta' l-inkwilini [...][4]"*;

24. Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***[5], meqjus jekk l-Avukat tal-Istat kellux ikun ukoll parti mill-kawża meta l-kawża kienet diġa ġiet intavolata kontra l-Awtorita' tad-Djar, ġie ritenut:

> *14. Il-Qorti tirrileva li fir-rikors kostituzzjonali tiegħu r-rikorrent ma attakka l-ebda liġi u ma għamel ebda talba biex xi artikolu tal-liġi jiġi dikjarat bħala bla effett għaliex huwa anti-kostituzzjonali. L-ilment kostituzzjonali tiegħu jikkonsisti fit-talba biex il-Qorti tannulla l-ordni ta' rekwiżizzjoni li ħarġet kontra tiegħu, tirrilaxxja l-fond liberu u vojt u takkorda kumpens xieraq. Hu ma talabx li l-Att dwar id-Djar jiġi dikjarat anti-kostituzzjonali. Għalhekk in-natura tat-talba odjerna tista' skont l-Artikolu 181B(2) tiġi indirizzata kontra l-Kap tad-Dipartiment, f'dan il-każ l-Awtorita' tad-Djar.*

25. Fuq l-istess binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Joseph Falzon et vs Avukat Ġenerali***[6]:

> *14.0 Illi jirriżulta paċifiku wkoll li l-proċedura odjerna mhix intiża:*
>
> > *14.1. La biex tattakka l-validita' o meno tal-liġi in diżamina li a bażi tagħha inħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni in diżamina; u*

---

[4] Emfasi miżjud minn din il-Qorti.
[5] Appell Ċivili Nru 57/2009/1, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012
[6] Rik Nru 10/2011, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 20 t'Ottubru 2016, Onor Imħ Silvio Meli

14.2. Lanqas biex il-liġi in diżamina tiġi dikjarata li qed tikser il-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni fuq riferiti;

15. Illi in effetti r-rikorrenti qegħdin jitolbu biss id-dikjarazzjoni tan-nullita' tal-ordni ta' rekwiżizzjoni in diżamina għar-raġuni li din kisret id-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bil-Kostituzzjoni u il-Konvenzjoni de quo;

16.0. Illi konsegwentement, in vista tal-premess, l-intimati Avukat Ġenerali, Dipartiment tas-Sigurta' Soċjali, u t-Tabib Prinċipali tal-Gvern, ma jikkwalifikawx bħala leġittimi kontraditturi għat-talbiet tar-rikorrenti [...]

Minkejja illi minn din is-sentenza ġie intavolat appell, dan il-punt partikolari ġie kkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali[7];

26. Fil-każ in eżami, jirriżulta b'mod mill-aktar ċar illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kif maħruġa ai termini tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta, bil-kundizzjonijiet imposti fuq l-istess bl-Att X tal-2009. Jirriżulta mit-talbiet rikorrenti illi l-ewwel talba hija talba għal deċiżjoni u dikjarazzjoni ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti per kawża tal-ħruġ tal-Ordni tar-Rekwiżizzjoni u tal-effetti tal-istess Ordni, illi sal-lum jidher illi għadha in vigore. It-tieni talba tirrigwarda l-kanċellament tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u l-iżgumbrament tal-intimati, u t-tielet talba tirrigwarda kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti per konsegwenza tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Għaldaqstant, m'hemm l-ebda dubju illi, fid-dawl tal-ġurisprudenza suċitata, hija l-Awtorita' tad-Djar illi hija l-leġittimu kontradittur, bħala l-Awtorita' illi ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Ir-rikorrenti mhix qiegħda titlob dikjarazzjoni tal-anti-kostituzzjonalita' tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta, jew tal-Att X tal-2009, iżda qiegħda biss titlob

[7] Rik Nru 10/2011, Qorti Kostituzzjonali, 28 t'April 2017

rimedju għal dak illi hija tallega illi hija leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha per kawża tal-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Is-sitwazzjoni kienet tkun differenti li kieku l-attriċi kienet qed tattakka l-liġi per se, iżda huwa evidenti kemm mit-talbiet, kif ukoll mit-test tar-rikors promotur, illi dan mhux il-każ fil-każ odjern;

27. Għaldaqstant, il-Qorti sejra tgħaddi biex **tiċħad** din l-eċċezzjoni tal-Awtorita' tad-Djar, u konsegwentement tiddikjara illi l-Awtorita' tad-Djar hija l-leġittimu kontradittur fil-proċeduri odjerni.

C. L-Eċċezzjonijiet sollevati mill-Awtorita' tad-Djar dwar it-Titolu tar-Rikorrenti u l-*Locus Standi* tagħha

28. L-Awtorita' tad-Djar tissolleva numru ta' eċċezzjonijiet rigward it-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' in kwestjoni:

   a. teċċepixxi illi l-attriċi għandha tipprova t-titolu tagħha, u li ma hemm ebda sidien oħra tal-fond mertu tal-kawża. F'każ illi l-attriċi akkwistat il-fond b'titolu oneruż u *inter vivos*, allura ma hemm l-ebda leżjoni kostituzzjonali, u ma hemm ebda leżjoni kostituzzjonali jekk l-attriċi wirtet il-fond għall-anqas sakemm l-istess fond ġie akkwistat minnha b'wirt;

   b. teċċepixxi illi d-drittijiet fundamentali u d-dritt t'azzjoni għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali ma jistgħux jiġu trasferiti la *inter vivos* u lanqas *causa mortis*, għaliex huma drittijiet mogħtija personalment lil min ikun issubixxa l-leżjoni;

   c. teċċepixxi illi la l-attriċi wirtet il-fond, allura m'hemm ebda leżjoni li setgħet sofriet qabel ma wirtet;

   d. teċċepixxi illi wara l-mewt tal-ġenituri tagħha r-rikorrenti kellha biss sehem mill-fond, u ma kinitx sidt il-proprjeta' sħiħa; u

e. teċċepixxi illi jekk ma kinitx is-sid meta seħħet l-allegata leżjoni kostituzzjonali, allura m'għandha l-ebda *locus standi* f'din il-kawża;

29. F'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti fil-preżent, din il-Qorti tirrileva illi, hekk kif ġie ritenut diversi drabi kemm minn din il-Qorti kif diversement presjeduta kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrenti illi hija kellha l-possibilta' illi teżerċita xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[8]:

> *Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq.*

30. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[9], fejn, b'refereneza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[10], il-Qorti sostniet:

> *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. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dan l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd tal-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta'*

[8] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[9] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[10] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)

ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Portokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.

31. Jirriżulta mill-affidavit ta' **Angela Cassar**[11] u **Dokument A**[12] annessi mar-rikors promotur illi:

(a) Il-proprjeta' in kwestjoni kienet oriġinarjament tappartjeni lil Giuseppi u Marianna Vella, li mietu fl-20 ta' Ottubru 1970 u 7 ta' Jannar 1980 rispettivament;

(b) B'sentenza ta' din il-Qorti kif diversement presjeduta mogħtija fl-ismijiet ***Concetta mart Nazzareno Debono et vs Gio Maria Vella et***, ġie ordnat illi Giovanna Vassallo nee Vella, mart Nazzareno Vassallo, detentriċi tal-karta tal-identita' numru 824131(M), u cioe r-rikorrenti, kellha tiġi immessa fil-pussess, inter alia, ta' kwart (1/4) indiviż tal-proprjeta' u benefikati tal-fond bin-numru 356, Main Street Mosta, liema kwota kienet tappartjeni lil ommha Marianna Vella, u ta' tliet kwarti (3/4) indiviżi tal-istess fond, li kienu jappartjenu lil Gio Maria Vella qabel mewtu;

(c) Permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni datat l-ewwel (1) ta' Marzu 2011 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Maria Spiteri, illi fuqu dehru l-eredi kollha ta' Gio Maria u Marianna Vella, ir-rikorrenti ġiet ammessa fil-pussess ta' *"Kwart (1/4) indiviż tal-fond bin-numru uffiċjali tlett mija sitta u ħamsin (356), Triq il-Kbira, Mosta, liberu u frank, bid-drittijiet, giustijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu"*, kif ukoll ta' *"tliet kwarti (3/4) indiviżi tal-fondi bin-numri uffiċjali [...] tlett mija sitta u ħamsin (356), [...] Triq il-Kbira, Mosta"*, b'dana illi hekk saret il-proprjetarja tal-intier;

32. Din il-Qorti hija tal-fehma illi ġie sodisfaċentement pruvat, sal-grad rikjest mil-liġi għal proċeduri ta' din ix-xorta, **illi r-rikorrenti għandha titolu fuq**

---

[11] Vide **Dok AC1** a fol 6 tal-proċess
[12] A fol 8 et seq tal-proċess

il-fond in kwestjoni. **L-eċċezzjoni sollevata fl-ewwel parti tat-tielet paragrafu tar-risposta tal-Awtorita' tad-Djar għar-rikors promotur qiegħda għalhekk tiġi respinta**;

33. F'dak illi jirrigwarda jekk għandhiex ir-rikorrenti dritt t'azzjoni għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali qabel ma ġiet ammessa fil-pussess tal-proprjeta' in kwestjoni fl-intier tagħha, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[13], b'referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[14], irriteniet illi:

> *17. Il-fatt li l-proprjeta' għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid.*

34. Hekk ukoll ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[15] fir-rigward tal-*locus standi* ta' wlied illi akkwistaw proprjeta' rekwiżizzjonata mill-wirt ta' missierhom:

> *15. Fir-rigward tal-appellati l-oħra, u cioe Doreen Grima u Joseph Grima, jirriżultaw li dawn l-appellati huma wlied il-mejjet Philip Grima, u li akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni bħala eredi universali ex lege ta' missierhom. Għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita' ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti*

[13] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[14] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021
[15] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021

Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' kment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Dan il-każ pero' jitratta drittijiet ta' natura patrimonjali u għaldaqstant il-Qorti tqis illi huwa legalment possibbli għall-appellati Doreen u Joseph Grima, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta' kien l-awtur tagħhom.

35. Il-Qorti waslet għal din il-konklużjoni wara illi għamlet ukoll referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[16], fejn kien ġie osservat illi:

[L]-fatt li kien sussegwentement li l-fond intiret mir-rikorrenti huwa irrelevanti għall-finijiet ta' dan l-eżami, stante li, kif korrettement sottomess mir-rikorrenti, ladarba l-patrimonju tal-awturi tar-rikorrenti wirtuh ir-rikorrenti t-telf ta' qligħ soffert mill-awturi fid-dritt tagħhom effettivament sofrewh ukoll l-istess rikorrenti meta wirtu patrimonju anqas minn dak li kienu jirtu kieku mhux għal-lokazzjoni imposta fuq l-awturi tagħhom.

36. Jirriżulta għalhekk minn ġurisprudenza kostanti illi m'hemm xejn illi jimpedixxi lir-rikorrenti milli titlob kumpens għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha per konsegwenza tal-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u ż-żamma fis-seħħ tal-istess, saħansitra anke **<u>qabel</u>** illi hija saret il-padruna assoluta tal-proprjeta' in kwestjoni, inkluż tal-parti illi kienet

[16] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017

miżmuma minn ommha qabel ġiet nieqsa illi eventwalment ġiet tispetta lir-rikorrenti. Biss biss, meta ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fis-sena 1970, ir-rikorrenti diġa kellha drittijiet proprjetarji fuq parti indiviża mill-proprjeta' in kwestjoni illi kienet ġejja mill-wirt ta' missierha, illi ġie nieqes qabel il-ħruġ tal-istess Ordni, u għalhekk, fil-punt illi nħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, tali Ordni kienet diġa' effettivament qed tolqot id-drittijiet tar-rikorrenti bħala komproprjetarja wkoll. Konsegwentement **qed jiġu miċħuda wkoll l-eċċezzjonijiet sollevati fit-tieni parti tat-tielet paragrafu, fir-raba' u fil-ħames paragrafu tar-risposta tal-Awtorita' tad-Djar għar-rikors promotor**;

37. Għall-fini ta' kumpens illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti, iżda, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-Awtorita' tad-Djar għandha raġun meta, fis-sitt paragrafu tar-risposta tagħha, issostni illi kien hemm perjodu ta' żmien meta r-rikorrenti ma kinitx is-sid tal-proprjeta' sħiħa, u li għalhekk m'għandux jingħata kumpens lir-rikorrenti daqs li kieku kienet sidt assoluta tal-proprjeta' in kwestjoni f'dan l-istess perjodu ta' żmien. Il-Qorti tosserva illi mill-kuntratt ta' diviżjoni anness mar-rikors promotur[17] jirriżulta illi:

a. Gio Maria Vella ġie nieqes fl-għoxrin (20) t'Ottubru 1970, u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ħarġet fl-għoxrin (20) ta' Novembru 1970;

b. Gio Maria Vella kien innomina lit-tmien (8) uliedu bħala eredi universali tiegħu. Konsegwentement, għalhekk, kienu t-tmien (8) uliedu, inkluż fosthom ir-rikorrenti, illi akkwistaw it-tliet kwarti indiviżi (3/4) illi d-defunt kellu mill-proprjeta' in kwestjoni, f'porzjonijiet ugwali bejniethom. Għaldaqstant, mal-mewt ta' Gio Maria Vella, ir-rikorrenti akkwistat drittijiet proprjetarji biss fuq tliet partijiet indiviżi minn tnejn u tletin (3/32);

c. Marianna Vella ġiet nieqsa fis-sebgħa (7) ta' Jannar 1980, u hija ħalliet bi prelegat rimuneratorju lir-rikorrenti l-kwart indiviż (1/4) illi hija kellha mill-proprjeta' in kwestjoni. Dan skont it-testment tal-istess Marianna

[17] Vide **Dok A** a fol 8 tal-proċess

Vella pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said tal-15 t'Ottubru 1977. Għaldaqstant, ir-rikorrenti akkwistat b'hekk id-drittijiet proprjetarji fuq l-istess kwart indiviż (1/4) tal-proprjeta' in kwestjoni, biex b'hekk kellha drittijiet proprjetarji fuq total ta' ħdax-il (11) parti indiviżi minn tnejn u tletin (11/32);

d. Finalment, permezz tas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet *Concetta mart Nazzareno Debono et vs Gio Maria Vella et (Ċit Nru 448/1984/1)* nhar is-sittax (16) t'Ottubru 2007, ġie stabbilit illi r-rikorrenti kienet entitolata għall-intier tal-fond in kwestjoni, b'dana illi hekk akkwistat id-drittijiet proprjetarji kollha fuq il-fond in kwestjoni;

38. Għalkemm huwa minnu illi d-diviżjoni damet sas-sena 2011 sabiex saret, u r-rikorrenti għalhekk akkwistat biss l-intier tal-proprjeta' fis-sena 2011, ir-rikorrenti kellha dritt fuq il-proprjeta' in kwestjoni saħansitra anke qabel l-2011, u dana peress illi kienet komproprjetarja tal-proprjeta' in kwestjoni. L-Artikolu 495 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi illi, *"Kull komproprjetarju għandu l-proprjeta' sħiħa tas-sehem tiegħu u tal-qligħ jew frottijiet ta' dak is-sehem"*, u li *"Hu jista' jittrasferixxi, iċiedi, jew jipoteka dan is-sehem kif irid, u jista' wkoll, bla ħsara tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 912, iqiegħed floku lil ħaddieħor fit-tgawdija ta' dak is-sehem, basta li ma jkunux jidħlu jeddijiet personali: Iżda l-effett tat-trasferiment jew tal-ipoteka jillimita ruħu għal dak is-sehem li jmiss lill-komproprjetarju fil-qasma."* Għaldaqstant, minkejja illi r-rikorrenti kellha biss, għal perjodu ta' żmien, u cioe bejn il-mewt ta' missierha u l-mewt t'ommha, tliet partijiet indiviżi minn tnejn u tletin (3/32), u, għal perjodu ieħor ta' żmien, u cioe, bejn il-mewt t'ommha u l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' diviżjoni, ħdax-il parti indiviżi minn tnejn u tletin (11/32), dan ma jfissirx illi hi ma kellhiex drittijiet fuq il-parti tal-proprjeta' in kwestjoni illi kienet tappartjeni lilha, fil-kwalita' tagħha ta' proprjetarja. Li kieku l-proprjeta' ma kinitx rekwiżizzjonata, ir-rikorrenti kienet tkun libera illi tagħmel użu kif tixtieq hi mill-parti tal-proprejta' illi kienet tappartjeni lilha, saħansitra anke tittrasferixxi l-istess;

39. Għaldaqstant hija l-fehma tal-Qorti illi r-rikorrenti qua proprjetarja ta' sehem indiviż mill-proprjeta' in kwestjoni, għandha wkoll id-dritt t'azzjoni għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali, dan iżda **<u>limitatament għall-porzjon indiviż mill-proprjeta' in kwestjoni illi kien jappartjeni lilha f'kull perjodu ta' żmien</u>**;

40. Konsegwentement, din il-Qorti tirrileva illi, jekk effettivament jinsab illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kwalsiasi kumpens illi jingħata **<u>għandu jingħata fil-kwota illi kien jappartjeni lir-rikorrenti f'kull perjodu ta' żmien</u>** minn Novembru 1970 sad-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

41. Finalment, f'dak illi jirrigwarda dawk illi kienu, f'xi perjodu ta' żmien, komproprjetarji tal-proprjeta' in kwestjoni flimkien mar-rikorrenti, din il-Qorti tinnota illi fil-kawża odjerna kienet biss ir-rikorrenti illi ħadet l-inkarigu tintavola l-kawża odjern sabiex tiġġieled għad-drittijiet tagħha, u dan a spejjeż tagħha. Ħadd iktar mill-komproprjetarji l-oħra m'hu parti f'din il-kawża, u ħadd iktar mill-komproprjetarji l-oħra ma wera interess f'din il-kawża. Din il-Qorti hija għalhekk naturalment kostretta illi tiddeċiedi biss fir-rigward tal-ilment imressaq mir-rikorrenti, u, jekk jirriżulta illi għandu jingħata kumpens, tordna illi jingħata kumpens biss lir-rikorrenti. L-ebda deċiżjoni ta' din il-Qorti mhi sejra tippreġudika d-dritt ta' dawk illi f'xi perjodu ta' żmien kienu komproprjetarji tal-proprjeta' in kwestjoni flimkien mar-rikorrenti illi jfittxu għad-drittijiet tagħhom, iżda lanqas ikun ġust illi l-Qorti tonqos milli toffri rimedju lir-rikorrenti għal xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha illi jaf tirriżulta, sempliċiment għaliex dawk illi kienu komproprejtarji magħha naqsu milli jfittxu għad-drittijiet tagħhom;

42. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti **<u>tilqa'</u>** l-eċċezzjoni sollevata mill-Awtorita' tad-Djar fis-sitt (6) paragrafu tar-risposta tagħha għar-rikors promotur, u **<u>tiċħad</u>** l-eċċezzjoni sollevata mill-Awtorita' tad-Djar fis-seba' (7) paragrafu tal-istess.

D. Eċċezzjoni dwar Rimedji Ordinarji

43. L-Awtorita' tad-Djar teċċepixxi illi ma kien hemm xejn ħażin fil-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u intant anke hawn ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji għaliex ħadd ma ipproċeda biex tiġi sindikata ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ttieħdet meta ħarġu l-ordnijiet. Eventwalment, imbagħad, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, l-Awtorita' tad-Djar issostni illi r-rikorrenti qatt ma ttentat tikkontesta l-ordni ta' rekwiżizzjoni tramite l-mezzi ordinarji li tipprovdi l-liġi, u li din il-Qorti għandha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha, possibilment anke bl-applikazzjoni tal-proviso għall-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll tal-proviso għall-Artikolu 4(2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

44. Jiġi nnotat fl-ewwel lok illi l-Awtorita' tad-Djar ma tindikax b'mod espliċitu r-'rimedji ordinarji' illi hija qed tallega illi r-rikorrenti m'eżawrixxietx. Madanakollu, minn dak illi teċċepixxi l-Awtorita' tad-Djar fir-risposta tagħha għar-rikors kostituzzjonali dwar sindikazzjoni ġudizzjarja *'tad-diskrezzjoni amministrattiva li ttieħdet meta nħarġu l-ordnijiet'*, u minn dak sottomess fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha rigward il-fatt illi *'qatt ma ittentat tikkontesta l-ordni ta' rekwiżizzjoni tramite l-mezzi ordinarji li tipprovdi l-liġi'*, din il-Qorti qed tasal tikkonkludi illi l-Awtorita' tad-Djar, jew (a) qed tirreferi għar-rimedju ai termini tal-Artikolu 8(2) tal-Kap 125, illi permezz tiegħu rekwiżizzjonat, b'rikors b'kontestazzjoni tad-Direttur, jista' jitlob għall-awtorizzazzjoni sabiex ma joqgħodx għat-talba ta' rekwiżizzjoni, jew (b) qed tirreferi għall-proċedura ta' stħarriġ ġudizzjarju t'egħmil amministrattiv ai termini tal-Artikolu 469A tal-Kap 12;

45. Primarjament, f'dak illi jirrigwarda l-proviso tal-Art 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-proviso tal-Art 4(2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta ċitati mill-Awtorita' tad-Djar, ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Elvia Scerri et vs Awtorita' tad-Djar et***[18]:

[18] Rik Nru 59/2010, Qorti Kostituzzjonali, 13 t'April 2018

31. Illi huwa risaput li bil-proviso għall-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Konvenzjoni, il-Leġislatur ħalla fid-diskrezzjoni prudenti tal-Prim'Awla fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha biex, min-naħa l-waħda ma jitħallewx isiru kawżi kostituzzjonali jew taħt il-Kap 319 inutilment, iżda min-naħa l-oħra jiġi assigurat li f'każijiet li jimmeritaw li jiġu eżaminati sew taħt il-lenti Kostituzzjonali jew tal-Konvenzjoni, dawn jiġu hekk eżaminati fid-dawl tar-rimedju jew rimedji li huma jew kienu disponibbli favur il-persuna li tkun qed tallega vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha. Indubitament, il-provisos marbutin maż-żewġ Artikoli appena msemmija ma humiex intiżi biex il-Qorti taħrab mir-responsabbilta' li tieħu konjizzjoni ta' ilmenti ta' natura kostituzzjonali, iżda mill-perspettiva l-oħra wieħed irid iqis li jekk hemm jew kien hemm rimedji ordinarju adegwati u effettivi, il-Qorti fil-ġurisdizzjoni tagħha kostituzzjonali għandha l-fakolta' tidderiġi ruħha lejn ir-rifjut tal-eżerċizzju tas-setgħat tagħha taħt l-Artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali fuq indikat iżda dejjem meħud kont tal-gravita' tal-leżjoni lamentata, il-konsegwenzi għall-applikant tal-istess leżjoni u l-interess aktar ġenerali tal-pubbliku filli tiġi kjarifikata l-pożizzjoni kostituzzjonali.

46. Fuq l-istess binarju ddeċidiet ukoll din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Madeleine Ellul et vs Awtorita' tad-Djar et***[19]. F'din is-sentenza, il-Qorti marret pass oltre, u għamlet ukoll aċċenn għar-rimedju kontemplat fl-Art 8(2) tal-Kap 125. Il-Qorti stqarret:

[19] Rik Nru 69/2016, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 14 ta' Diċembru 2017, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon

Għal din il-Qorti, ir-rimedju ndikat ma kienx ser iwassal għas-sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti kienu sejrin jieħdu kumpens għar-restrizzjoni li kienu qegħdin iġarrbu fl-użu tal-proprjeta' tagħhom.

In vista tal-premess, il-Qorti ma ssibx li r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju xieraq, effettiv u adegwat fejn jindirizzaw l-allegat ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom qabel ressqu l-azzjoni odjerna.

Il-Qorti hija tal-fehma illi fl-aħjar interess ta' l-amministrazzjoni tal-ġustizza, ***<u>m'għandhiex</u>*** *tiddeklina mis-setgħat tagħha.*

47. F'dak illi jirrigwarda r-rimedju ai termini tal-Artikolu 469A tal-Kap 12, irriteniet ukoll, imbagħad, din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata:

Jista` jkun li l-Awtorita` kienet qegħda taħseb illi r-rikorrenti kien messhom ħadu azzjoni skont l-Art 469A tal-Kap 12. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-każ tal-lum mhuwiex kwistjoni dwar deċiżjoni li hadet l-Awtorita` u li qegħda tiġi kkontestata abbażi ta` xi ċirkostanza li tagħti lok ghall-istħarriġ ġudizzjarju ta` għemil amministrativ skont l-Art 469A tal-Kap 12. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens illi huma saru vittmi ta` leżjoni da parti tal-Awtorita` ta` dritt fondamentali tagħhom. Li kieku r-rikorrenti marru għall-azzjoni skont l-Art 469A tal-Kap 12 ma kinux ser jingħataw rimedju effettiv fil-parametri ta` dik id-disposizzjoni.

Kif inhu risaput, fil-każ ta` kawża skont l-Art 469A tal-Kap 12, anke jekk ikunu sodisfatti r-rekwiżiti kollha, ir-rimedji li tista` tagħti l-Qorti huma limitati. Anke d-danni li jistgħu

*jingħataw huma limitati [ara is-subartikolu (5)]. Inoltre l-Qorti hija prekluża milli tissostitwixxi ruħha ghad-diskrezzjoni li tkun eżerċitat fl-għemil amministrativ l-awtorita` konċernata (ara : Qorti tal-Appell – 11 ta` Mejju 2010 – "**<u>Fava vs Supretendent tas-Saħħa Pubblika</u>**").*

Huwa biss fi proċediment bħal dan tal-lum illi, jekk l-ilment ikun ippruvat, ikun jista` jingħata rimedju sħiħ u effettiv lill-vittma li jirrettifika l-leżjoni li jkun ġarrab għall-jeddijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu.

48. Din il-Qorti tikkondividi wkoll fl-intier tagħhom il-prinċipji legali enunċjati minn din il-Qorti kif diversement presjeduta, u ma tarax illi għandha għalfejn telabora aktar dwarhom jew iżżid magħhom. Din il-Qorti hija wkoll tal-fehma illi r-rikorrenti ma kellha l-ebda rimedju ordinarju ieħor disponibbli għaliha illi kien xieraq, effettiva u adegwat illi permezz tiegħu setgħu jiġu ndirizzati l-lanjanzi tagħha;

49. Konsegwentement, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **<u>tiċħad</u>** ukoll l-eċċezzjoni sollevata mill-Awtorita' tad-Djar fit-tmien (8) paragrafu tar-risposta tagħha għar-rikors promotur.

E. L-Eċċezzjoni tal-Awtorita' tad-Djar rigward it-Trapass taż-Żmien

50. L-Awtorita' tad-Djar teċċepixxi wkoll illi l-fatt illi l-azzjoni nbdiet biss ħafna snin wara li kienet ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni juri illi la kien hemm leżjoni, u lanqas kien hemm piż żejjed illi kien qiegħed jinġarr mill-attriċi. Hija ssostni wkoll illi min iħoss leżjoni dwar drittijiet tal-bniedem jaġixxi b'mod tempestiv, u t-trapass ta' żmien għandu għalhekk jimmilita kontra l-attriċi;

51. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud*** suċitata, fejn ġie ritenut:

> *31. Rigward il-fattur tad-dewmien da parti tar-rikorrenti sabiex jistitwixxu dawn il-proċeduri fejn qed jitolbu rimedju għal-leżjoni sofferta minnhom, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenzi riċenti mogħtija mill-Qorti Ewropeja fosthom il-każ* **Montanaro Gauci and Others v. Malta** [Appl. 31454/12, deċiża 30 t'Awwissu 2016] *fejn dik il-Qorti osservat hekk:*
>
>> *"45. The Court also takes issue with the fact that in line with domestic case-law, such compensation awards are reduced on the grounds that the applicants have instituted constitutional redress proceedings several years after they started suffering the violation complained of. In this connection, the Court notes, first and foremost, that domestic law does not impose a time-limit for the institution of constitutional redress proceedings. The legislator leaves the choice of timing to the applicant. Moreover, in circumstances such as those of the present case, the violation complained of is a continuing one. The Court thus finds that such reasoning is questionable in the light of the circumstances of the case and the domestic legal framework, which appears to give great latitude to individuals seeking redress for human rights violations."*
>
> *32. Fid-dawl tal-premess, senjatament tal-fatt li l-liġi domestika ma timponi ebda limitu ta' żmien li fih*

individwu li jkun qed isofri leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu għandu jaġixxi ġudizzjarjament għal rimedju, is-sottomissjoni tal-intimat Avukat Ġenerali li l-ewwel Qorti kellha tagħti aktar piż lill-fatt li r-rikorrenti ħallew tul ta' żmien jgħaddi sakemm iddeċidew li jiftħu l-proċeduri odjerni, illum mhijiex legalment sostenibbli, multo magis meta bħal fil-każ preżenti l-leżjoni għadha sseħħ.

Fuq l-istess prinċipju ġiet ukoll deċiża l-kawża fl-ismijiet ***Joseph Falzon et vs Avukat Ġenerali et***, fejn il-Qorti Kostituzzjonali riaffermat l-istess punti legali;

52. Din il-Qorti hija tal-fehma illi dawn il-prinċipji legali jsibu wkoll applikazzjoni għall-każ odjern, b'mod partikolari tenut kont tal-fatt illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni jidher illi għadha in vigore;

53. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiċħad** ukoll l-eċċezzjoni sollevata mill-Awtorita' tad-Djar fl-għaxar u l-ħdax-il paragrafu tar-risposta tagħha għar-rikors promotur.

F. Eċċezzjoni dwar il-fatt illi l-Attriċi kienet taf bir-riskju meta ġiet assenjata l-fond sħiħ bid-diviżjoni

54. L-Awtorita' tad-Djar teċċepixxi illi l-attriċi kient taf bir-riskju meta ġiet assenjata l-fond sħiħ bid-diviżjoni, u għalhekk kellha l-fakolta' kollha li tagħżel li ma taċċettax il-proprjetajiet mertu tal-kawża. Sabiex tissostanzja l-eċċezzjoni tagħha, l-Awtorita' tad-Djar tagħmel ukoll referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***81 & 82 Ltd vs Awtorita' tad-Djar***[20], fejn il-Qorti ħadet dan il-fatt in konsiderazzjoni fil-parti tad-deċiżjoni tagħha illi kienet tirrigwarda l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha;

[20] Rik 14/2017, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 14 ta' Ġunju 2018, Onor Imħ Mark Chetcuti

55. Din il-Qorti ma taqbilx mal-argument imqanqal mill-Awtorita' tad-Djar. Fis-sentenza ċitata minnha, iċ-ċirkostanzi kienu differenti ħafna minn dawk odjerni. Is-soċjeta' rikorrenti kienet akkwistat il-fond bl-intiż illi tieħu l-pussess tiegħu ħalli tiżviluppah għal skopijiet kummerċjali, u kien jinteressaha aktar illi tiġi revokata l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni biex ikunu jistgħu jieħdu l-pussess tal-fond lura, milli li tieħu xi forma ta' kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħha qua soċjeta' kummerċjali. Difatti, din il-Qorti kif diversement presjeduta kienet għaddiet sabiex tordna l-ineffettivita' u t-tħassir tar-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, ma tat l-ebda kumpens pekunjarju jew non-pekunjarju, u s-soċjeta' 81 & 82 Ltd jidher illi kienet sodisfatta b'din id-deċiżjoni għaliex ma ġiex intavolat appell mill-istess sentenza;

56. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad għall-każ in eżami. Fl-ewwel lok, hekk kif diġa' ġie senjalat aktar 'il fuq, jekk effettivament jirriżulta illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti qua proprjetarja, id-drittijiet tar-rikorrenti kienu ilhom jiġu leżi saħansitra minn meta nħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, f'liema punt hija diġa' kienet tgawdi drittijiet proprjetarji fuq porzjon indiviż tal-proprejta' in kwestjoni. Għaldaqstant, anke jekk għall-grazzja tal-argument kienet taf bir-riskju meta ġiet assenjata l-fond sħiħ, dan ma jipprekludihiex milli titlob lil din il-Qorti illi tindaga jekk ġewx leżi d-drittijiet fundamentali tagħha qua proprjetarja saħansitra qabel saret il-padruna assoluta tal-fond fl-intier tiegħu;

57. In oltre, din il-Qorti hija tal-fehma illi ma jkun jagħmel l-ebda sens illi persuna tiġi kostretta ma taċċettax proprjeta' ġejja mill-wirt tal-ġenituri tagħha sempliċiment għaliex l-Awtorita' tad-Djar, għexieren ta' snin qabel, kienet iddeċidiet illi tirrekwiżizzjonaha. In oltre, il-fatt illi r-rikorrenti akkwistat proprjeta' ben konxja tal-fatt illi ma kinitx vakanti ma jfissirx illi hija rrinunzjat għad-drittijiet tagħha qua proprjetarja, jew illi tat *carte blanche* lill-Awtorita' tad-Djar sabiex tkompli tikser id-drittijiet fundamentali tagħha sempliċiment għaliex ir-rikorrenti kienet taf għal xiex dieħla;

58. Referenza ssir għas-sentenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet ***Buttigieg and Others v. Malta***[21], fejn il-Qorti kienet qed tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar eċċezzjoni simili sollevata mill-Istat, fejn l-avente-kawża tar-rikorrenti kien daħal għal ftehim lokatizju minkejja illi kien ben konxju tal-fatt illi kien ser ikun diffiċli sabiex jirriprendi lura pussess tal-fond bil-liġijiet viġenti dak iż-żmien. Il-Qorti Ewropea qalet:

> *28. The Court has previously held that in a situation where the applicants' predecessor in title had, decades before, knowingly entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the applicants' predecessor in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover the Court observed that when such applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect.*

59. Dan l-insenjament ġie applikat ukoll fil-Qrati nostrani, fejn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[22], din il-Qorti kif diversement presjeduta kkunsidrat każ fejn ir-rikorrenti kienet kriet

[21] Appl Nr 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018
[22] Rik Nru 97/2020, Prim'Awla (Qorti Ċivili) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Grazio Mercieca, 15 ta' Novembru 2021

proprjeta' tagħha fis-sena 1964, ben konxja tal-fatt illi l-liġi illi kienet tirregola l-kera dak iż-żmien kien il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Avukat tal-Istat ressaq eċċezzjoni simili għall-eċċezzjoni sollevata mill-Awtorita' tad-Djar fil-kawża odjerna, u, dwar dan il-punt, il-Qorti spjegat:

> *Fil-fehma ta' din il-Qorti, għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-eżistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni ekonomika tal-proprjeta', u tgawdija paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero' trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.*

60. Għalkemm il-fatti kienu kemmxejn differenti peress illi l-każ odjern si tratta dwar Ordni ta' Rekwiżizzjoni u mhux dwar kirja per se, il-prinċipji legali enunċjati mill-Qorti japplikaw b'analoġija għall-każ odjern. Mhux talli hekk, iżda talli din il-Qorti hija tal-fehma illi aktar u aktar għandha r-rikorrenti dritt illi titlob lil din il-Qorti tindaga jekk effettivament ġewx leżi d-drittijiet tagħha qua proprjetarja jew le, u dan stante illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ġiet sforzata fuqha u fuq il-komproprjetarji l-oħra, u ma kinitx ir-rikorrenti illi daħlet għaliha volontarjament hi stess minn jeddha meta kien għad għandha biss drittijiet proprjetarji fuq porzjon indiviż tal-proprjeta'. Għaldaqstant, minkejja illi kienet taf illi l-proprjeta' ma kinitx vakanti, din il-Qorti tirrileva illi r-rikorrenti kellha kull dritt illi taċċetta l-proprjeta' illi hija diġa' kellha drittijiet proprjetarji fuqha u li ilha fil-familja tagħha żmien twil, u li saħansitra anke ommha wriet ix-xewqa, permezz tat-testment tagħha,

illi tgħaddi għand ir-rikorrenti, irrispettivament mill-fatt illi kien hemm Ordni ta' Rekwiżizzjoni fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Dan bħalma hija għandha kull dritt titlob illi din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni tiġi kanċellata sabiex hija tkun tista' tirriprendi pussess tal-fond illi tiegħu hija l-proprjetarja;

61. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiċħad** ukoll l-eċċezzjoni sollevata mill-Awtorita' tad-Djar fil-paragrafu numru tnax (12) tar-risposta tagħha għar-rikors promotur;

G. L-Applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

62. Ir-rikorrenti qiegħda titlob lil din il-Qorti tiddikjara illi *"minħabba ċ-ċirkostanzi u fatti suesposti, u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, kif ukoll minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta, u minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni 24941/71 u d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta"*, qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, illi jistabbilixxi:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' 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-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun*

entitolata, 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: [...]

63. Mill-banda l-oħra, l-Awtorita' tad-Djar tilqa' għat-talba tar-rikorrenti billi teċċepixxi illi: (a) ir-rekwiżizzjoni hija mħarsa bil-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta illi, bħala liġi eżistenti qabel l-1962, tinsab protetta bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni; u li (b) la kien hemm Ordni ta' Derekwiżizzjoni, ma jista jkun hemm ebda leżjoni ta' dritt kostituzzjonali, għaliex l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni lanjat mill-attriċi ma kinitx għadha teżisti. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, l-Awtorita' żżid illi Ordni ta' Rekwiżizzjoni ma tikkostitwixxix *"teħid"* ta' proprjeta' jew teħid ta' *"pussess"* ta' proprjeta', iżda jikkostitwixxi biss miżura ta' kontroll ta' użu tal-proprjeta' fil-forma ta' detenzjoni temporanja ta' dik il-proprjeta' fl-interess pubbliku kontra ħlas;

64. Fl-ewwel lok, f'dak illi jirrigwarda l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni, din il-Qorti tinnota, illi, hekk kif diġa' spjegat ukoll aktar 'il fuq, ma nġabet l-ebda prova illi effettivament inħarġet Ordni ta' Derekwiżizzjoni. Difatti, il-konvenuta Mallia għadha tirrisjedi fil-proprjeta' bħala residenza ordinarja tagħha, kif tikkonferma fir-risposta tagħha stess għar-rikors promotur. In oltre, l-Awtorita' tad-Djar lanqas biss għamlet referenza għal dan il-punt fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha. Din il-Qorti kienet tistenna illi l-Awtorita' tad-Djar, mill-inqas, tippreżenta xi forma ta' prova dokumentarja illi ħarġet tali Ordni (jekk effettivament inħarġet), u/jew tittratta dan il-punt fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, mhux issemmi punt daqstant kruċjali fir-risposta tagħha għar-rikors promotur imbagħad tonqos milli tissostanzjah. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet tal-Awtorita' tad-Djar kif delineati fil-pargarafi erbatax (14) u ħmistax (15) tar-risposta tagħha għar-rikors promotur rigward l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni, u dan in vista tal-fatt illi ma ġewx sodisfaċentement pruvati;

65. Fit-tieni lok, f'dak illi jirrigwarda l-applikazzjoni tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, jiġi senjalat illi dan l-Artikolu jistabbilixxi illi:

> *Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;*
> *(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
> *(c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta'; jew*
> *(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (1) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.*

66. Huwa fatt mhux kontestat illi l-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat fit-12 ta' Frar 1949, u cioe ferm qabel Marzu tas-sena 1962. Madanakollu, dak illi qiegħed jiġi kkontestat fil-kawża odjerna hija l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nnifisha, u mhux il-Kap 125 per se. Din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Saviour Paul Portelli vs***

Avukat Ġenerali et[23], fejn l-Awtorita' tad-Djar issollevat eċċezzjoni identika għal dik in eżami. Il-Qorti qieset:

> *Illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni inħarġet fit-termini tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta li kienet liġi eżistenti qabel l-1962.*
>
> *Illi kwistjoni simili sorġiet fir-rigward tal-artikolu 7 tal-Konvenzjoni. Għalkemm jittratta artikolu differenti, ir-raġunament huwa l-istess; Infatti kif ġie deċiż fil-kawża* ***Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-11 ta' Frar 2015:***
>
> *"... dan qiegħed jingħad għaliex huwa aċċettat li fejn il-ksur jibqa' jseħħ jew fejn il-qagħda li ġġib magħha l-ksur tal-jedd fundamentali ma tkunx waħda instantaneja (****Kost. 10.10.2003*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet; u Kost. 28.2.2005*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Attilio Ghigo vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et****. Fost oħrajn), allura waħda tista' tqis u tistħarreġ il-ksur jekk il-qagħda tibqa' ttul wara (ara b'eżempju Kost 28.12.2001 fil-kawża fl-ismijiet* ***Cachia vs Avukat Ġenerali et*** *(Kollez. Vol. LXXXV.i.615). Ta' min jgħid hawnhekk li din il-kwestjoni tqajmet ukoll quddiem il-Qorti ta' Strasbourg f'każijiet imressqin kontra Malta u dik il-Qorti sabet li, ladarba d-dikjarazzjoni magħmula mill-Gvern Malti f'April tal-1987 kienet b'effett retrospettiv, allura l-istħarriġ li dik il-Qorti tista' tagħmel imur lura għall-1967, jiġifieri meta l-Konvenzjoni kienet ratifikata mill-Parlament Malti (ara b'eżempju Q.E.D.B. 5.4.2011 fil-kawża fl-ismijiet*

[23] Rik Nru 36/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Lulju 2019, Onor Imħ Lorraine Schembri Orland

Bezzina Wettinger et vs Malta (Applik nru 15091/06) §54 u Q.E.D.B. 5.4.2011 fil-kawża fl-ismijiet Gera de Petri Testaferrata Bonici Axiaq vs Malta (Applik Nru 26771/07) §38....” ;

Il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza finali tagħha mogħtija fid-29 ta' April 2016 ikkonfermat dak fuq premess:

“27. A skans ta' ripetizzjoni, din il-Qorti tagħmel referenza għall-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti in meritu inkluż ir-referenzi tagħha għall-ġurisprudenza patira u dik Ewropea, u tabbraċċjahom bħala tagħha. Huwa pależi illi l-allegata vjolazzjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti għadha għaddejja in kwantu l-effetti kollha emananti mill-kirja ikkreata ex lege bl-Att XXIII tal-1979 għadhom eżistenti sal-ġurnata tal-lum, u għalhlekk l-aggravju mressaq mill-konjuġi Tabone ma għandu ebda fondament fid-dritt.”

Illi l-ilment kostituzzjonali li qed iressaq ir-rikorrent bl-istanza tiegħu huwa l-konsegwenza li, skont hu, baqa' iġarrab bħala effett kemm tal-ordni ta' rekwiżizzjoni, kif ukoll tat-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dawn l-effetti baqgħu jipperduraw sal-preżent. Għalhekk il-leżjoni hija waħda kontinwa li għadha eżistenti sallum.

Għaldaqstant din l-eċċezzjoni qed tiġi miċħuda.

67. In oltre, fir-rigward tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, għalkemm dan il-kapitolu tal-liġi ġie wkoll promulgat ferm qabel Marzu 1962, l-Att X tal-2009 daħħal diversi emendi illi jsibu applikazzjoni għall-każ odjern. Ai termini tal-Artikolu 1531B tal-Kap 16, illi ġiet miżjuda permezz tal-Att X tal-2009 u sussegwentement emendata bl-Att V tal-2010 u, riċentement, bl-Att XXIV

tal-2021, *"Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar, 2010, għandhom japplikaw l-artikolu 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K."* L-Artikolu 1531F tal-Kap 16, imbagħad, kif miżjud permezz tal-Att X tal-2009, kien jistabbilixxi illi,

> *Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008, kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:*
>
> *[...]*

Jiġi għal kull buon fini senjalat illi l-artikolu 1531F ġie mħassar mill-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXIV tal-2021;

68. Huwa fatt mhux kontestat illi għalkemm l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet indikat lid-defunt Pawlu Mallia bħala l-inkwilin, effettivament martu għadha tirrisjedi fil-fond in kwestjoni sal-ġurnata tal-lum, minkejja illi żewġha ġie nieqes. Ir-rikorrenti għalhekk hija obbligata tibqa' tirrikonoxxi lill-inkwilina daqslikieku kienet l-inkwilina oriġinali, u dan minkejja t-trapass taż-żmien. Ir-rikorrenti ma tista għalhekk tara ebda possibilta' jew *cut-off date* illi permezz tagħha setgħet xi darba terġa' tieħu pussess tal-fond in kwestjoni.;

69. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-Artikolu 1531F tal-Kap 16, kif introdott bl-Att X tal-2009 jista' jiġi kkunsidrat bħala emenda illi żiedet aktar fuq ir-rikorrenti qua proprjetarja ma' dak li kien diġa' impost bil-Kap 125, bil-konsegwenza illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni illi kienet għadha in vigore kompliet taggrava l-pożizzjoni tar-rikorrenti qua proprjetarja. <u>Konsegwentement, tapplika għall-każ odjern l-eżenzjoni ai termini tas-sub-inċiż (b) tal-Artikolu 47(9)</u>

tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u jingħad għalhekk illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jsib applikazzjoni għall-każ odjern fir-rigward tal-emendi kif introdotti bl-Att X tal-2009;

70. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti hija tal-fehma illi in vista tal-fatt illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni għadha in vigore, u in konsiderazzjoni tal-fatt illi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti qua proprjetarja marret għall-agħar bis-saħħa tal-emendi introdotti fil-Kap 16 mill-Att X tal-2009, preċiżament minħabba l-fatt illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet affettwata wkoll minn dawn l-emendi, l-Artikolu 37 isib applikazzjoni għall-każ odjern. Konsegwentement, din il-Qorti qiegħda tgħaddi biex **tiċħad** l-eċċezzjoni sollevata mill-Awtorita' tad-Djar fil-paragrafu tlettax (13) tar-risposta tagħha għar-rikors promotur;

71. Finalment, f'dak illi jirrigwarda t-*teħid* tal-proprjeta', jew it-teħid ta' *pussess* tal-proprjeta', din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***81 & 82 Limited vs L-Avukat Ġenerali et***[24], fejn ġie ritenut illi:

> *Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titolu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti, iżda ġie biss ikkontrollat l-użu tiegħu.*
>
> *F'dan ir-rigward, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta' mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni* [***Benjamin Testa et vs L-Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata]*, u dik iktar prevalenti u riċenti li "Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjeta'" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjeta' dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proprozjonat*

[24] Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art 37 tal-Kostituzzjoni" [***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016; ***Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata].

Fost il-ġurisprudenza li taddotta l-ewwel linja ta' ħsieb, ***Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa****, 30.11.2001 il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta' jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar id-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi nkwadrata fil-parametri tal-Art 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonvertit f'wieħed perpetwu – ara* ***Josephine Bugeja v Avukat Ġenerali*** *07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens –* ***John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe*** *11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utli dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta'.*

*Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art 37 bdiet tingħata intepretazzjoni wiesgħa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. F'****Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar*** *31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li*

*jkun"; filwaqt li f'**Vincent Curmi v Avukat Ġenerali** 24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta' għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattiku jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Rebecca Hyzler v Avukat Ġenerali** 29.03.2019. Din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex issegwi din it-tieni linja, anke għaliex hija waħda iktar raġonevoli u ekwitattiva. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda.*

72. L-istess ġie wkoll senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[25]:

*Fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Settembru, 2019 fl-ismijiet **Ethel Baron et vs Avukat Ġenerali et*** [Q. Kost. 56/5 JA]*, il-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat ruħha kif ġej fuq il-kwestjoni:*

> *"13. Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-disposizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta' iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Lynch, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf*

[25] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

*għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti (fn. 13 Ara Q. Kost. 84/17, **Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et**, u Q. Kost. 83/17, **Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et**, deċiżi 14 ta' Diċembru, 2018; Q. Kost. 42/15, **Rebecca Hyzler et v Avukat Ġenerali et**, deċiż 29 ta' Marzu 2019)"*

17. Fid-dawl ta' dan l-insenjament kif ukoll segwit minn din il-Qorti, l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma tistax treġi u qegħda tiġi miċħuda.

73. Il-Qorti Kostituzzjonali għamlitha wkoll ċara, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Mary Fatima Vassallo et vs Daniel Spiteri et***[26] illi:

Jidher ċar mill-kliem stess tal-art. 37 – "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju" – illi t-teħid ta' xi interess li jkun fil-proprjeta', u mhux biss it-teħid tal-proprjeta' sħiħa, jintlaqat bl-art. 37. L-ordni ta' rekwiżizzjoni tieħu mingħand is-sid it-tgawdija sħiħa tal-proprjeta', li hija ċertament interess fil-proprjeta', u għalhekk manifestement tintlaqat bl-art. 37.

74. Din il-Qorti hija wkoll tal-fehma illi għalkemm ir-rikorrenti ma ġietx kompletament żvestita jew spussessata minn kull dritt illi hija kellha fuq il-proprjeta', bil-ħruġ u ż-żamma fis-seħħ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni hija ġiet ipprivata mill-użu u t-tgawdija tal-proprjeta' tagħha, b'dana illi hija tilfet l-interess u dritt tagħha qua proprjetarja fuq il-fond in kwestjoni, liema

[26] Rik Nru 73/2012/1, Qorti Kostituzzjonali, 2 ta' Marzu 2018

interess u dritt t'użu kien ingħata lid-defunt Pawlu Mallia u sussegwentement lil martu l-konvenuta Antonia Mallia;

75. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, **din il-Qorti ssib illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwestjoni u l-effetti tiegħu ai termini tal-Kap 125 u tal-Att X tal-2009, ikkawżaw leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti**.

H. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

76. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi illi:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-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 ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

77. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[27]:

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of*

[27] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

78. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

79. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[28] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M'hemm l-ebda dubju illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nħarġet fit-termini tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk għandha bażi legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

80. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of 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*

[28] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

> *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 Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Awtorita' tad-Djar fir-risposta tagħha għar-rikors promotur illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni hija permessa biex tara li jkun hemm tqassim ġust tal-ġid. Il-Qorti tifhem illi l-iskop wara l-liġijiet illi ġew promulgati bl-intiż illi jiġi kontrollat l-użu tal-proprjeta' kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati preċiżament sabiex tiġi garantita akkomodazzjoni soċjali lil kulħadd. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

81. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its*

claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2 [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[29]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[30] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and

[29] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[30] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[31] illi:

> *Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.*

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et*** suċitata, *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

[31] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

82. Dan l-insenjament ġie wkoll enunċjat mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza fl-ismijiet ***Fleri Soler and Camilleri v. Malta***[32], meta, f'każ dwar il-ħruġ t'Ordni ta' Rekwiżizzjoni bħall-każ odjern, osservat:

> *72. The Court notes that a requisition order imposes a landlord-tenant relationship on the owner of the property (see paragraph 25 above). While this can be seen as creating a quasi-lease agreement between a landlord and a tenant, landlords have little or no influence on the choice of the tenant or the essential elements of such an agreement (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, §196).*

83. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[33], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general*

[32] Appl Nru 35349/05, 26 ta' Diċembru 2006
[33] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

> *interests of the community and the protection of the applicants' right of property.*

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X tal-2009 bħal fil-każ odjern, kienet qed tagħmel l-indaġini tagħha f'dak illi huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 125, dan l-insenjament xorta waħda jsib applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin. Dan b'mod partikolar meta kkonsidrat ukoll fid-dawl ta' dak illi ġie ritenut ukoll mill-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet ***Fleri Soler and Camilleri v. Malta*** suċitata:

> *The prolongation of the requisition order over a period of decades coupled with the low level of rent and the absence of sufficient procedural safeguars has, over time, upset the reasonable relationship of proprotionality which should exist between the means employed and the aim sought to be achieved.*

84. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, bħal fil-każijiet kollha l-oħra msemmija fil-ġurisprudenza suċitata, ir-rikorrenti hija proprjetarja tal-proprjeta' in kwestjoni, iżda kemm issa li għandha drittijiet proprjetarji fuq l-intier tal-proprjeta', u kif ukoll fil-passat, meta kellha biss sehem indiviż mill-proprjeta', hija ma kellha l-ebda kontroll fuq deċiżjonijiet illi kienu jirrigwardaw il-proprjeta' illi fuqha kellha drittijiet qua komproprjetarja u eventwalment proprjetarja. L-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet tisforza lir-rikorrenti tirrikonoxxi inkwilina fi proprjeta' tagħha, b'rata ta' kera stabbilita mill-Bord tal-Kera għexieren ta' snin ilu, u l-unika remedji illi kienu offerti lilha bl-applikazzjoni tal-Kap 125 effettivament ma kinux xierqa u adegwati. Filwaqt illi huwa minnu illi permezz tal-Att X tal-2009, il-liġi tat il-possibilta' illi tiġi awmentata l-kirja, il-kirja minima stabbilita għal dar residenzjali telgħet biss għal €185.00 fis-sena, ai termini tal-Artikolu 1531Ċ, u setgħet tiġi awmentata b'persentaġġ żgħir fis-sena skont iż-

żieda tal-indiċi tal-inflazzjoni. Difatti, il-Qrati Maltin diġa kellhom l-okkażjoni jiddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Fost oħrajn, intqal fis-sentenza fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[34] illi:

> *40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X 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 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.*

85. Għalkemm forsi kien hemm xi darba fl-istorja illi tali miżuri kienu bżonnjużi fl-interess pubbliku, l-Istat kellu jfittex illi jemenda l-liġijiet mat-trapass taż-żmien, b'dana illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi dawn il-miżuri, meħuda fid-dawl tal-progress fix-xena soċjo-ekonomika matul is-snin, imponew fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan preċiżament peress illi ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarja. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element, u, konsegwentement, l-imposizzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u l-effetti tal-istess Ordni illi, sal-preżent, jidher illi għadha in vigore, tikkostitwixxi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti qua proprjetarja;

86. Għaldaqstant, il-Qorti ssib illi r-rikorrenti **sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**.

[34] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015

I. Żgumbrament tal-Intimata Antonia Mallia

87. Il-Qorti tinnota illi fil-maġġor parti tagħhom, l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimata Mallia kienu eċċezzjonijiet rigward it-talba tar-rikorrenti sabiex l-intimata tiġi żgumbrata mill-proprjeta' in kwestjoni. L-eċċezzjonijiet l-oħra kienu jirrigwardaw il-fatt illi Mallia, bħala l-inkwilina, ma kellhiex tinżamm responsabbli għal danni pekunjarji jew non-pekunjarji meta, effettivament, hi sabet ruħha fil-pożizzjoni li qiegħda fiha sempliċiment per kawża tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in vigore u l-liġijiet illi taħthom inħarġet l-istess Ordni;

88. Ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Louis Apap Bologna vs Calcedonio Cianter et***[35]:

> *Il-Qorti tosserva li, minkejja li din il-Qorti għandha s-setgħa legali li tagħti kull rimedju sabiex twaqqaf il-leżjoni u tagħti kumpens adegwat, kif dejjem irriteniet* [Ara Q. Kost 72/2013, **Maria Ghigo vs Awtorita' tad-Djar et**]*, hi tal-fehma li huwa opportun li tali talba għall-iżgumbrament għandha tiġi eżaminata, mhux quddiem qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali, iżda quddiem qorti jew bord appożitu li tipprovdi għalihom il-liġi ordinarja, u tiġi eżaminata quddiem dik il-qorti/bord fid-dawl tar-rimedju mogħti f'dan il-ġudizzju konsistenti fid-diżapplikazzjoni tal-liġijiet tal-kera fuq indikati u fid-dikjarazzjoni li l-ordni ta' rekwiżizzjoni ma jibqax ikollha effett fil-liġi* [Ara wkoll Q. Kost 86/2015, **John Mattei et vs L-Awtorita' tad-Djar et**, deċiża 5 ta' Ottubru 2018]. *L-istess jingħad għal talba tas-sid għat-tmiem ta' kirja. F'dan is-sens din il-Qorti taqbel mal-intimata l-Awtorita'*

[35] Rik Nru 47/2017, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2019

*tad-Djar – iżda kif spjegat aktar 'il fuq f'dan il-paragrafu mhux għar-raġuni li qorti ta' kompetenza kostituzzjonali m'għandhiex il-kompetenza neċessarja, liema talba għal żgumbrament u/jew terminazzjoni ta' kirja għandha ssir quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ l-ewwel Qorti kellha tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni talba tar-rikorrenti. Hawn il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella v. Henry Azzopardi et.**:*

"Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-iżgumbrament tal-konvenuti Azzopardi; dan ma huwiex kompitu ta' din il-qorti. Li qiegħda tgħid il-qorti huwa biss illi f'kawża għall-iżgumbrament tal-konvenuti Azzopardi quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti, il-konvenuti Azzopardi ma jkunux jistgħu jinqdew bl-art. 5 tal-Kap 158 għad-difiża tagħhom."

89. Fuq preċiżament dan l-insenjament ġiet deċiża s-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Eric Borg et vs Chairman tal-Awtorita' tad-Djar***[36], fejn il-Qorti ddikjarat illi l-inkwilini fil-proprjetajiet rispettivi mertu tal-kawża ma kellhomx jibqgħu igawdu mill-protezzjoni tal-Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni mertu tal-kawża[37];

90. Din il-Qorti ma tarax illi hemm iktar xi żżid mal-prinċipji suesposti, u għaldaqstant tabbraċċjahom u tagħmilhom tagħha, b'dana illi **tiċħad** it-talbiet rikorrenti in kwantu jintalab l-iżgumbrament tal-inkwilina mill-proprjeta' in kwestjoni, u **tilqa'** l-eċċezzjonijiet tal-intimata Mallia in kwantu

---

[36] Rik Nru 5/2016, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 6 ta' Novembru 2020, Onor Imħ Miriam Hayman (in ġudikat)

[37] Ara wkoll ***81 & 82 Limited vs Awtorita' tad-Djar***, Rik Nru 14/2017, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 14 ta' Ġunju 2018, Onor Imħ Mark Chetcuti (in ġudikat); ***Helen armla minn Nazzareno sive Reno Sammut vs Awtorita' tad-Djar et***, Rik Nru 110/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 8 t'Ottubru 2021 (in ġudikat); u ***Madeleine Ellul et vs Awtorita' tad-Djar***, Rik Nru 69/2016, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 14 ta' Diċembru 2017, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon (in ġudikat)

kompatibbli mal-istess, **<u>iżda madanakollu tiddikjara illi l-konvenuta Antonia sive Antoinette Mallia ma tistax tibqa' tgawdi mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni 24941/71 fl-okkupazzjoni tagħha tal-fond de quo</u>**.

J. Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni

91. Skont il-**<u>Perit Tekniku Nicholas Mallia</u>**[38], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu ta' bejn Novembru 1971 u Mejju 2021 kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1971	1975	€2,000
1976	1980	€3,063.08
1981	1985	€4,933.11
1986	1990	€6,296.04
1991	1995	€8,035.52
1996	2000	€10,255.59
2001	2005	€13,089.02
2006	2010	€16,705.28
2011	2015	€21,320.63
2016	2021	€33,893.69
	Valur Totali ta' Kera minn Novembru 1971 sa Mejju 2021	€119,591.96
	Valur Totali ta' Kera, applikat l-Indiċi ta' Inflazzjoni għal kull Perijodu ta' 5 Snin	**€<u>173,585.45</u>**

[38] Vide rapport tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia, a fol 121 *et seq* tal-proċess

92. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[39], qalet illi:

> *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-konsiderazzjoni tal-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 kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (***Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*
>
> *"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba*

[39] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

> *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)*

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la ntalab illi ssir eskussjoni tiegħu, u lanqas tressqet xi talba għal ħatra ta' periti addizzjonali. <u>Il-Qorti hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt, u tagħmilhom tagħha</u>;

93. Mill-banda l-oħra, f'dak illi jirrigwarda l-kera illi effettivament kienet qed titħallas, jirriżulta mill-affidavit ta' <u>**Angela Cassar**</u> illi l-kirja kienet oriġinarjament ta' LM20.00 fis-sena, illum ekwivalenti għal €46.60. Eventwalment, bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, din il-kirja ġiet awmentata mill-1 ta' Jannar 2010 għal €185.00 fis-sena, u miċ-ċedola esebita bħala **Dok C** mar-rikors promotur, jidher illi l-inkwilina baqgħet tħallas dan l-ammont sal-preżent, u dan minkejja illi din il-kera kellha tiżdied skont l-indiċi t'inflazzjoni ai termini tal-Artikolu 1531C(2) tal-Kap 16;

94. In kwantu jirrigwarda l-perjodu illi fih ġarrbet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha r-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Qorti tagħmel referenza għal dak suespost aktar 'il fuq, u tirriafferma illi kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jingħata *pro rata* kif isegwu:

- 3/32 tal-kumpens totali dovut għall-perjodu ta' bejn Novembru 1971 u Diċembru 1979;

- 11/32 tal-kumpens totali dovut għall-perjodu ta' bejn Jannar 1980 u Ottubru 2007;

- Kumpens totali dovut għall-perjodu ta' bejn Novembru 2007 u Mejju 2021;

95. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

96. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi biha għandha tiġi kompensata r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[40]:

[40] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***,

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind 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 (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out

---

Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et*** suċitata, il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-*

Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)" u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

97. In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl tal-affidavit ta' **Angela Cassar** u l-provi dokumentarji in atti, jiġi kkunsidrat illi:

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1971 sa 2009 fuq il-proprjeta' fl-intier tagħha jidher illi kienet ta' LM20.00, illum ekwivalenti għal €46.60, fis-sena. Ir-rikorrenti għalhekk ipperċepiet kera kif isegwi:

1971 sa 1979: 3/32 x (€46.60 x 9 snin) = € 39.32
1980 sa 2007: 11/32 x (€46.60 x 27 sena) = € 432.51
2008 sa 2009: €46.60 x sentejn = € 93.20
Total: € 565.03

Il-Qorti tissenjala illi dan il-valur ma ġiex pruvat b'mod definittiv, iżda huwa l-valur indikat mir-rikorrenti, u ma ġiex kontesta, u għalhekk sejra tistrieħ fuqu għall-fini ta' dawn il-kalkoli;

b. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 2010 sa 2021 fuq il-proprjeta' fl-intier tagħha kienet ta' €185.00 fis-sena. Ir-rikorrenti għalhekk ipperċepiet kera kif isegwi:

2010 sa 2021: €185.00 x 11-il sena = **€ 2,035**

Dan għal darb'oħra, skont dak illi ġie sostnut mir-rikorrenti kif mhux kontestat;

L-ammont ta' kera perċepit mir-rikorrenti fil-kwota rispettiva tagħha bejn 1971 u 2021 laħaq għalhekk it-total ta' €2,600.03;

c. Għalkemm l-intimata Mallia tgħid fir-risposta għar-rikors promotur illi ġie esegwit minnha xi xogħol ta' manutenzjoni fil-proprjeta' in kwestjoni, ma nġabet l-ebda prova tal-valur ta' tali xogħol, u għalhekk huwa impossibbli għal din il-Qorti sabiex, minn jeddha, tagħti valur għal dan ix-xogħol;

d. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellha tipperċepixxi kera kif isegwi:

Sena	**Valur Lokatizju Totali**	**Kera illi kellha tipperċepixxi r-Rikorrenti *pro rata***
1971 sa 1979	€8,750.63	€820.37
1980 sa 2007	€84,284.59	€28,972.83
2008 sa 2009	€8,400.68	€8,400.68
2010 sa 2021	€63,685.65	€63,685.65
TOTAL		**€101,879.53**

e. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€101,879.53 – **30% għall-interess ġenerali** = €71,315.67
€71,315.25 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €57,052.54
€57,052.54 – **€2,600.03 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€54,452.51**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **erbgħa u ħamsin elf, erba' mija u tnejn u ħamsin Ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€54,452.51).**

In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli

suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni l-indiċi tal-inflazzjoni għal kull perijodu kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

98. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)** sabiex jagħmel tajjeb għall-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

99. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Awtorita' tad-Djar stante illi, hekk kif issostni tajjeb l-intimata Mallia fir-risposta tagħha għar-rikors promotur, hija ma taħtix għall-fatt illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni baqgħet miżmuma in vigore mill-Awtorita' tad-Djar, b'leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

K. L-Att XXIV tal-2021

100. Finalment, il-Qorti tagħmel referenza għall-eċċezzjoni tal-Awtorita' tad-Djar illi tirrigwarda l-Att XXIV tal-2021. L-Awtorita' tad-Djar tikontendi illi, bis-saħħa ta' dan l-Att, il-kumpens dwar okkupazzjoni residenzjali bażata fuq ir-rekwiżizzjoni jista' jittella' għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur fis-suq miftuħ tal-proprjeta', kalkolata fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors appożitu mis-sid;

101. Din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Francis Scicluna et vs Avukat Ġenerali et***[41], fejn ġie ritenut illi:

> *Jiġi sottolineat pero' li għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħala rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li*

[41] Rik Nru 179/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 15 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Miriam Hayman (in ġudikat)

kienu ilhom isofru r-rikorrenti fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel.

L-istess insenjament ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija mill-istess Qorti fl-ismijiet ***Mario Pace et vs Carmel Ludgardus Coppola et***[42];

102. Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament. L-emendi tal-2021 sejrin biss jirrimedjaw il-pożizzjoni tar-rikorrenti mis-sena 2021 'il quddiem, iżda żgur illi mhux sejrin jirrimedjaw b'xi mod il-pożizzjoni illi kienet fiha r-rikorrenti għal dawn l-aħħar ħamsin sena per kawża tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni relattiva;

103. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** ukoll din l-eċċezzjoni tal-Awtorita' tad-Djar.

Decide

104. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **<u>Tilqa' l-ewwel talba</u>** tar-rikorrenti, u għalhekk tiddikjara illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni 24941/71, kif maħruġa ai termini tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta u regolata bl-Att X tal-2009, tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti ta' tali Ordni ta' Rekwiżizzjoni għadhom sal-lum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti;

(ii) Konsegwentement, **<u>tilqa' *in parte* t-tieni talba</u>** tar-rikorrenti, u għalhekk tiddikjara nulla u bla effett l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni 24941/71, **<u>tiddikjara</u>** illi l-intimata Mallia ma tistax tistrieħ aktar fuq

[42] Rik Nru 84/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 15 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Miriam Hayman (in ġudikat)

il-protezzjoni offerta lilha s'issa mill-istess Ordni u l-Kap 125 illi taħtu nħarġet, iżda **tastjeni** milli tagħti deċiżjoni dwar l-iżgumbrament o meno tal-intimata Mallia;

(iii) **Tilqa' t-tielet talba** tar-rikorrenti, u tiddikjara illi l-Awtorita' tad-Djar hija unikament responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti per konsegwenza tar-rekwiżizzjoni u okkupazzjoni tal-fond proprjeta' tagħha;

(iv) **Tilqa' r-raba' talba** tar-rikorrenti, u tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **erbgħa u ħamsin elf, erba' mija u tnejn u ħamsin Ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€54,452.51),** u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)**;

(v) **Tilqa' l-ħames talba** tar-rikorrenti u tikkundanna lill-Awtorita' tad-Djar tħallas id-danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati;

(vi) **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Awtorita' tad-Djar u tal-intimata Mallia in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Bl-ispejjeż kontra l-Awtorita' tad-Djar.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Dr Graziella Attard
Deputat Reġistratur